



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

G.E. DOTT.SSA VICARIO BARBARA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 94/2021+132/2021 R.G.E

CUSTODE/DELEGATO: AVV. FRANCESCA BLASI, con studio in Rieti, Via E. Duprè Theseider n 21,

TEL. 0746/204591, FAX 0746/760621, E-MAIL: francesca@avvocatoblasì.it,

PEC: francesca.blasi@pecavvocatirieti.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

4° ESPERIMENTO

L'Avv. FRANCESCA BLASI, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza emessa in data 30/08/2023, e provvedimento integrativo del 17/03/2024

AVVISA CHE

presso il **Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet, n. 1, piano terra**, con il Gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL e tramite il suo portale **WWW.GARAVIRTUALE.IT** il **giorno 25 SETTEMBRE 2024**, si procederà per i sottoindicati beni alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

con esame delle offerte telematiche con gli orari di seguito indicati:

- alle ore 13.00, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche per il

LOTTO 3

L'immobile identificato come LOTTO 003-CORPO C, Proprietà per 1/1 di Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto **al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.**

CORPO C: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sottotetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto

concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all' u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano terzo del fabbricato, ultimo piano sottotetto (mansarda) del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. Completano la u.i. due balconi a servizio di tutti i vani. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune costituita da un terrazzo condominiale. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Come detto, l'abitazione è dotata di due ampi balconi, uno posto a nord-ovest ed uno più piccolo posto a sud-est, prospiciente il ripostiglio ed il bagno. L'appartamento, non completamente rifinito e non immediatamente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli impianti, sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Sempre al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato in pessime condizioni di manutenzione a causa di problemi d'infiltrazioni di acqua sulla maggior parte della superficie dei soffitti, manifestando la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo nuovamente abitabile, anche a causa della presenza di abbondanti muffe sia sui soffitti che sulle pareti. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse significative difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, con diversa distribuzione dei muri perimetrali, che nello specifico hanno comportato un incremento della superficie complessiva coperta, ovvero del volume, hanno interessato:

-la rimodulazione del terrazzo esposto a sud-est, riducendone la parte scoperta (adiacente alla porta di ingresso) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a ripostiglio chiuso;

-la rimodulazione del terrazzo esposto a nord-ovest, riducendone la parte scoperta (adiacente la camera da letto) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a pranzo-soggiorno chiuso; in questo modo, rispetto al progetto autorizzato, è stato ampliato il locale pranzo-soggiorno, chiudendo parte del suddetto terrazzo mediante apposito setto provvisto anche di piccola finestra;

-una generale rimodulazione dello spazio interno con la realizzazione di tramezzature e porte in posizioni diverse rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio di riferimento, in modo tale da aver creato un più ampio vano pranzo-soggiorno, una camera da letto, un locale ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

Analogamente, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di RIETI -Ufficio Provinciale -Territorio, sono emerse modeste difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che nello specifico, hanno interessato una diversa distribuzione degli spazi interni, con rimodulazione del disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, avendo rimosso l'apposita tramezzatura di separazione sostituendola con altra tramezzatura provvista di vano porta in altra posizione.

Confini: L'unità immobiliare identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub. 38, confina a nord-est con altra u.i. identificata come Sub. 32 di altra proprietà, a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 39, oltre che con spazi condominiali sugli altri lati (tra cui il vano scala identificato come Sub. 45 ed il terrazzo condominiale praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica. MEGLIO INDICATE IN CTU ALLA QUALE SI RIMANDA.

Stato di occupazione: libero.

Valore del lotto in CTU pari ad € 72.500,00.

al prezzo base d'asta di Euro 30.585,94 (trentamilacinquecentoottantacinque/94)

offerta minima Euro 22.939,46 (ventiduemilanovecentotrentanove/46)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (mille/00)

- alle ore 13.10, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche per il

LOTTO 4

L'immobile identificato come LOTTO 004–CORPO D, Proprietà per 1/1 di Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

CORPO D: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra con il terzo che costituisce un piano sottotetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 1, essa è ubicata al piano primo sottostrada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in quasi sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato, compresa la completa sostituzione della serranda di ingresso non funzionante. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di RIETI -Ufficio Provinciale –Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771, Sub.1, confina su tutto il lato "libero" esposto sostanzialmente ad est / nord-est con la u.i. destinata a garage/cantina identificata come Sub. 2, costituisce un terrapieno su tutti i rimanenti lati, salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica. **MEGLIO INDICATE IN CTU ALLA QUALE SI RIMANDA.**

Stato di occupazione: libero.

Valore del lotto in CTU pari ad € 20.000,00.

al prezzo base d'asta di Euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta)

offerta minima Euro 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/50)

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

Euro 250,00 (duecentocinquantamila/00)

- alle ore 13.20, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche per il

LOTTO 7

L'immobile identificato come LOTTO 007–CORPO G e H, Proprietà per 1/1 di Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

CORPO G: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8, con

Categoria Catastale F/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sottotetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all' u.i. identificata come Subalterno 8, trattasi di un immobile, almeno in parte, non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi ad autorimessa/cantina, posto al piano sottostrada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da un locale chiuso su due lati, provvisto di apertura sul terzo lato prospiciente l'area condominiale antistante le autorimesse chiuse e con il quarto, anch'esso ancora da ultimare perché completamente assente, ovvero aperto e prospiciente il terrapieno posto a monte del fabbricato medesimo; la pavimentazione è inesistente avendo un piano di calpestio significativamente irregolare e costituito da terreno naturale non praticabile. Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia apertura posta sul lato in prossimità della rampa carrabile. Oltre a quanto sopra descritto, completerebbe il cespite una parte scoperta, adiacente alla precedente, al momento completamente inaccessibile e non utilizzabile, prospiciente la rampa condominiale necessaria per l'ingresso al piano interrato del fabbricato. In sostanza, l'immobile, non utilizzabile perché ancora da ultimare, non è rifinito e non è dotato di impianti. Considerato lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 ed analizzato lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987** in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), quale ultimo titolo abilitativo edilizio, oggi comunque non più valido per completare eventualmente i lavori (titolo abilitativo edilizio di fatto "scaduto"), lo stato attuale non risulta comunque conforme, essendo incompleto, ovvero ancora in corso di costruzione e quindi da ultimare. Per altro, da quanto sia stato possibile desumere durante il sopralluogo, l'ultimazione dell'immobile richiederebbe l'esecuzione di nuove opere edili, anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di completare la copertura superiore e la chiusura perimetrale dell'immobile, lasciando comunque un libero accesso direttamente dalla rampa condominiale (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo svolto dal CTU, il cui soffitto costituirebbe, almeno in parte, un piano di calpestio per la quota soprastante). Infine, si precisa che, trattandosi di un immobile ancora "in corso di costruzione", non sono depositate le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di RIETI -Ufficio Provinciale -Territorio, risultando, nello specifico, assenti.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub. 8, confina a sud-ovest con altra u.i. (destinata a garage) di altra proprietà identificata come Sub. 7, costituisce un terrapieno sui lati esposti a sud-est ed a nord-est; con area condominiale carrabile sui rimanenti lati esposti a nord-ovest, ovvero, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato planimetrico inerente all'intero fabbricato in atti presso l'Ufficio Provinciale del Catasto, con la rampa condominiale per l'accesso al piano interrato (identificata come Sub. 40) antistante la parte scoperta della medesima u.i., e con la corsia di accesso alle autorimesse interrate (identificata come Sub. 22) antistante la parte coperta della u.i. in questione destinata a garage (lato ingresso garage), salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica- **MEGLIO INDICATE IN CTU ALLA QUALE SI RIMANDA.**

CORPO H: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al **Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55**, con Categoria Catastale F/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sottotetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all' u.i. identificata come Subalterno 55, trattasi di un immobile non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi a negozio, posto al piano terra ovvero al piano-strada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da due ampi locali principali, collegati tra loro, provvisti di ampie aperture finestrate prospicienti la strada comunale (Via Goffredo Mameli). Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia corte, in parte coperta

e tale da costituire un ampio portico antistante le suddette aperture finestrate, prospiciente la strada pubblica (Via Goffredo Mameli). L'immobile, ancor allo stato grezzo, non è in alcun modo rifinito e non è dotato di impianti tecnologici di alcun tipo. Sulla parte retrostante della u.i., sulla parete di fondo, che allo stato attuale costituisce un vero e proprio terrapieno, sono evidenti fenomeni di infiltrazioni di acqua da quote superiori. Considerato lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 ed analizzato lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla **D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987** in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), quale ultimo titolo abilitativo edilizio, oggi comunque non più valido per completare eventualmente i lavori (titolo abilitativo edilizio di fatto "scaduto"), lo stato attuale non risulta comunque conforme, essendo incompleto, ovvero ancora in corso di costruzione e quindi da ultimare. Per altro, da quanto sia stato possibile desumere durante il sopralluogo, l'ultimazione dell'immobile richiederebbe l'esecuzione di nuove opere edili, eventualmente anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di ampliare l'immobile rispetto a quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo), il cui soffitto costituirebbe, almeno in parte, un piano di calpestio per la quota soprastante). Infine, si precisa che, trattandosi di un immobile ancora "in corso di costruzione", non sono depositate le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di RIETI -Ufficio Provinciale -Territorio, risultando, nello specifico, assenti.

Confini: L'unità immobiliare identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Parti-cella 771, Sub.55, confina a nord-est con la rampa condominiale di accesso ai garage identificata come Sub. 40, a nord-ovest con area condominiale destinata a corte antistante l'accesso all'androne delle scale condominiali identificata come Sub. 24, a sud-est con particella 540 di altra proprietà costituendone un terrapieno; all'interno confina su tre lati (esposti rispettivamente a nord-est, sud-ovest e sud-ovest, con il vano scala condominiale, salvo altri.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica. MEGLIO INDICATE IN CTU ALLA QUALE SI RIMANDA.

Stato di occupazione: occupato dal debitore sino all'emissione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura.

Valore del lotto in CTU pari ad € 272.200,00.

al prezzo base d'asta di **Euro 114.834,37 (centoquattordicimilaottocentotrentaquattro/37)**
offerta minima **Euro 86.125,78 (ottantaseimilacentoventicinque/78)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00)

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Riguardo ai precetti della normativa relativa alla regolarità urbanistica e catastale degli immobili di tutti i lotti posti in vendita si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con la CTU ed il bozzetto descrittivo allegato alla ordinanza di delega, disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA RELATIVA ALLA VENDITA TELEMATICA E AGLI 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 dal 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 di bolli 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:

Dispone che si alleghi all'offerta, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, **tutti in forma 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 delle 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. **IT 49 V 03440 14600 00000544800**, intestato a: **ES. IMM. N. 94-2021 R.G.E. CONTO CAUZIONI TRIBUNALE DI RIETI** e acceso presso la Banco Desio, indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "**N. 94- 2021 R.G.E lotto**";

- 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 delibazione 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:

- i) 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;
- ii) 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,

- i) pronunciando 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;
- ii) 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 cadente 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 beni venduti 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 (cioè 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 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 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, non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio e improrogabile e non soggetto a sospensione nel periodo feriale;**
- 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 massimo 120 giorni -se non indicato dall'offerente un termine inferiore nell'offerta- 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 lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, 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

- quasi 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;
 7. 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;
 8. 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;
 9. 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.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net;
 10. 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;
 11. 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;
 12. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;

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. 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.;
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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

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;
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";
- 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:

- 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";
- pubblicazione di annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione 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;

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari ai punti 2 e 3 sopra indicati alle società incaricate, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni.

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge, potranno essere inviate dal professionista delegato tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net. Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Edicom Finance S.r.l.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Astalegale.net S.p.A.

Maggiori informazioni potranno essere assunte contattando il Custode-Delegato ai recapiti sopra indicati.

Le richieste di visita dovranno essere formulate, mediante il Portale delle vendite pubbliche, accedendo al seguente sito: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. (sezione “**Prenota visita immobile**”). Non sono ammesse altre modalità di prenotazione.

Rieti, lì 15/06/2024

F.to digitalmente Il Delegato

Avv. Francesca Blasi