

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – G. E. Dott.ssa B. VICARIO-PROCEDURA ESECUTIVA
N. 106-2021 R.G.E.

CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA: AVVOCATO GIOVANNA FERRETTI
CON STUDIO IN RIETI (RI -02100) VIA DELLE ORCHIDEE, 9 – TEL 3477531650 –
giovanna.ferretti1@cgn.legalmail.it”

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
Asta telematica I Esperimento 24.11.2025 dalle ore 11 e 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 29.6.2025 e seguenti del Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa B. Vicario, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 106/2021 del Trib. di Rieti

AVVISA

che il giorno LUNEDÌ 24 NOVEMBRE 2025 **alle ore 11.00 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 **www.spazioaste.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 e relativi allegati, alle relative integrazioni nonché al sintetico bozzetto descrittivo depositati dall’esperto stimatore, che dovranno essere consultati dall’offerente ed ai quali si fa espresso rinvio

LOTTO 1

CORPO A

Diritto in vendita: proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 negozi e botteghe [C1]

Descrizione: Il bene si trova al piano terra ed attualmente è parte integrante di un’attività commerciale. Costituito da un unico vano privo di divisioni con il resto del locale l’immobile ha in comune con la parte non pignorata anche gli impianti, tra i quali anche una canna fumaria che attraversa il bene appena sotto al soffitto. Superficie complessiva di circa metri quadri 21 e posto al piano terra ed ha una altezza interna di circa metri 3,50. Il bene risulta in buono stato di manutenzione. Componenti edilizie e costruttive: copertura: piana, materiale latero- cemento condizioni sufficienti; strutture verticali: struttura in CA condizioni sufficienti; infissi esterni: ante a battenti doppi e singoli, protezione serranda avvolgibile, materiale protezione alluminio; Pavimentazione interna



gres condizioni sufficienti; impianto elettrico tipologia sottotraccia condizioni sufficienti; impianto idrico tipologia sottotraccia alimentazione diretta da rete comunale.

Identificativi ed estremi catastali: 1/1 *omissis* diritto di superficie e 1/1 *omissis* proprietà superficaria *omissis*, foglio 76 plla 11 subalterno 28 indirizzo via Pietro Colarieti 27 piano T Comune di Rieti, categoria c/1, classe 9, consistenza 21 mq, sup totale 19 mq, rendita € 468,53

Destinazione Locale Commerciale

Conformità catastale: Non sono state riscontrate difformità catastali

Conformità Urbanistica- Edilizia: Non sono state riscontrate irregolarità

Confini nell'insieme: L'immobile confina ad Ovest con via Colarieti, a sud con la plla 11 sub 21, a nord e ad est con la plla 11 sub 29

Caratteristiche zona: Centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zono limitrofe: Residenziali

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico autobus

Stato di occupazione: identificativo corpo A) Occupato con contratto di locazione di immobile commerciale opponibile, stipulato in data 31/07/2017 per l'importo di euro 2760 annui registrato presso Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Rieti al numero 2434 serie 3T il 14/08/2017, 6+6 già rinnovato alla prima scadenza del 31.7.23 come per legge.

Vincoli ed oneri giuridici /Altre limitazioni d'uso: convenzione sottoscritta da *omissis* con il Comune di Rieti a rogito di notaio AP in data 25/06/1985 rep 1853; rettificata a rogito di notaio AP in data 15/09/1988 e trascritto a conservatoria RRII di Rieti in data 15/9/88 al numero 5011 regg part.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

✓ Ipoteca volontaria a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00 Importo capitale € 200.000,00; a rogito di Notaio BC in data 17.6.2009 al n. 80308/22566; iscritto a Conservatoria RRII di Rieti in data 19/06/2009 al n. 1737 reg part.

✓ Ipoteca Conc. Amm riscossione a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da 0424 Ruolo Importo ipoteca € 65.100,90 Importo capitale € 32.550,45, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione in data 28.08.2019 al n. 726 reg part.

✓ Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da atto di pignoramento a rogito Tribunale di Rieti in data 12.8.2021 al n. 766 trascritto a Conservatoria RRII di Rieti in data 21.09.2021 al n. reg part 7232

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile valore non determinabile.

Costo stimato di affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli uffici competenti € 775,00.

Attestazione prestazione energetica: Non determinabile

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:

1_ Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: *omissis* Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: di costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi Oggetto: nuova edificazione Presentazione in data 18/05/1985 al n. di prot. 24668 Rilasciata in data 24.06.1985 al n.1249

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2_Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi Oggetto: variante Presentazione in data 11/12/1985 al n. di prot. 57236 Rilasciata in data 07/05/1986 al n. 57236

3_Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: Omissis Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali in loc. Micioccoli Oggetto: variante Presentazione in data 25/06/1986 al n. di prot. 37301 Rilasciata in data 26.09.1986 al n. 37301

4_Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: per la costruzione di edificio commerciale in via De Juliis Oggetto: variante Presentazione in data 04/03/1988 al n. di prot. 10134 Rilasciata in data 09/04/1988 al n. 10134

5_Numero pratica: CILA prot. 7990 del 09.02.2017 Intestazione: omissis Tipo pratica: CILA
Per lavori: demolizione di un tramezzo, realizzazione nuovo tramezzo e installazione canna fumaria Oggetto: ristrutturazione Presentazione in data 08.02.2017 al n. di prot. 7990 del 09.02.2017

Conformità urbanistica: non sono state riscontrate irregolarità.

Strumento Urbanistico approvato: Piano Regolatore generale In forza della delibera di GE n. 347 del 13/07/2012 Zona Omogenea B4 – Conservazione e completamento di edilizia economica e popolare e completamento di edilizia economica e popolare (Norme di attuazione: “1) La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare nonché al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 Aprile 1962 numero 167 e successive modificazioni, alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo nella zona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente articolo 24. 2) In assenza di strumento attuativo sono consentiti a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro di risanamento e di ristrutturazione edilizia di cui ai commi a b c d ed e del precedente articolo 8 b) gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro i limiti della conservazione della cubatura delle superfici lorde e dell'altezza massima esistenti c) l'edificazione dei lotti citati al precedente paragrafo uno secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori ancorché scaduti 3) gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento fino alle demolizioni e ricostruzioni con il vincolo di non super superficie le superfici utili esistenti 4) per quanto riguarda le destinazioni d'uso in questa zona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali salvo la possibilità di introdurre ai soli piani terreni destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sotto categorie c2) d1) d2) f1) h) i) di cui al precedente articolo 21).

Attuali e precedenti proprietari:

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) da ante ventennio ad oggi;

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da ante ventennio al 05/08/1988 (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria).

Proprietari: omissis (per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria) dal 05/08/1988 al 03/06/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PA in data 05/08/1988, rep. n. 8148; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 12/08/1988, al n. 4730 reg. part.

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da 03/06/1994 al 28/02/2017. In forza di mutamento di denominazione di impresa rep. n. 1432, sede TJM, registrazione vol. 1T n. 682 registrato in data 03/03/2017 - a rogito di notaio GA.

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) dal 28/02/2017 ad oggi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutazione complessiva del lotto: Criterio di stima. L'analisi dell'immobile oggetto di stima insieme alla valutazione della situazione normativa urbanistica ha indirizzato il tecnico ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche aventi valori unitari noti deducibili da recenti compravendite o dall'andamento del mercato immobiliare.

Valutazione Corpi: Corpo A-Negozi e botteghe C1 - superficie equivalente 21,00 - valore intero medio ponderale € 15.500,00 euro - valore diritto e quota € 15.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disposizione del GE - minimo 15% (€ 2325,00) /Riduzione del valore del 5% relativamente alla stima del costo della affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli uffici competenti spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (€ 775,00).

Prezzo base d'asta del lotto 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.400,00 (dodicimilaquattrocento/00 cmi) oltre IVA, ove dovuta, come per legge;

Offerta minima per il lotto 1: € 9.300,00 (novemilatrecento/00cmi) oltre IVA se dovuta come per legge

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento per il lotto n. 1 non potranno essere inferiori ad € 250,00 (duecentocinquanta/00).

Custode: Avvocato Giovanna Ferretti con studio in 02100 Rieti (RI) alla Via delle Orchidee, 9 (Tel 3477531650, 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.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it e sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

LOTTO 002

CORPO A

Diritto in vendita: proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 negozi e botteghe [C1]

Descrizione: Il bene si sviluppa su due livelli collegati tramite una scala interna. Al piano terra si trova il locale commerciale dotato di un deposito e di un bagno. Al piano seminterrato sono presenti due locali di deposito ed un locale spogliatoio dotato di due bagni di servizio. Superficie complessiva di circa metri quadrati 170,70 è posto al piano primo ed ha una altezza utile interna di circa metri 3,70. L'immobile è in buono stato di manutenzione. Componenti edilizie e costruttive: copertura piana materiale latero-cemento condizioni sufficienti; strutture verticali in CA condizioni sufficienti; infissi esterni ante a battenti doppi e singoli, serranda avvolgibile in alluminio; pavimentazione

interna in gres condizioni sufficienti; impianto elettrico tipologia sottotraccia condizioni sufficienti; impianto idrico tipologia sottotraccia alimentazione diretta da rete comunale.

Identificativi ed estremi catastali: 1/1 *omissis* diritto di superficie e 1/1 proprietà superficiaria *omissis*, catasto fabbricati foglio 76 plla 11 subalterno 29 indirizzo via Giulio De Iuliis 3-5, piano T – S1, Comune di Rieti, categoria c/1, classe 9, consistenza 132 mq, sup totale 155 mq, rendita € 2945,04

Destinazione: Locale Commerciale

Conformità catastale: Non sono state riscontrate difformità catastali

Confini nell'insieme: L'immobile confina ad Est con la plla 11 sub 26, a Sud con le plla 11 sub 21 e 28 e a Nord con via De Iuliis ad Ovest con via Colarieti.

Caratteristiche zona: Centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona limitrofe: Residenziali

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico autobus

Stato di occupazione: identificativo corpo A) Occupato con contratto di locazione di immobile commerciale opponibile, stipulato in data 18.10.2018 per l'importo di euro 24000 annui registrato presso Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Rieti il 9.11.2018 al numero 2974 serie 3T; 6+6 già rinnovato alla prima scadenza del 28.2.2025 come per legge.

Vincoli ed oneri giuridici /Altre limitazioni d'uso: convenzione sottoscritta da *omissis* con il Comune di Rieti a rogito di notaio AP in data 25/06/1985 rep 1853; rettificata a rogito di notaio AP in data 15/09/1988 e trascritto a conservatoria RRII di Rieti in data 15/9/88 al numero 5011 regg part.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

✓ Ipoteca volontaria a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00 Importo capitale € 200.000,00; a rogito di Notaio BC in data 17.6.2009 al n. 80308/22566; iscritto a Conservatoria RRII di Rieti in data 19/06/2009 al n. 1737 reg part.

✓ Ipoteca Conc. Amm/riscossione a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da 0424 Ruolo Importo ipoteca € 65.100,90 Importo capitale € 32.550,45, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione in data 28.08.2019 al n. 726 reg part.

✓ Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis* derivante da atto di pignoramento a rogito Tribunale di Rieti in data 12.8.2021 al n. 766 trascritto a Conservatoria RRII di Rieti in data 21.09.2021 al n. reg part 7232

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa euro 320,00.

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: SI

Costo stimato di affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli uffici competenti € 11.050,00. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.170,00.

Attestazione prestazione energetica: Non determinabile

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:

1_ Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: *omissis* Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: di costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi Oggetto: nuova edificazione Presentazione in data 18/05/1985 al n. di prot. 24668 Rilasciata in data 24.06.1985 al n.1249

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2_Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi Oggetto: variante Presentazione in data 11/12/1985 al n. di prot. 57236 Rilasciata in data 07/05/1986 al n. 57236

3_Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: Omissis Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali in loc. Micioccoli Oggetto: variante Presentazione in data 425.06.1986 al n. di prot. 37301

4_Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: per la costruzione di edificio commerciale in via De Juliis Oggetto: variante Presentazione in data 04/03/1988 al n. di prot. 10134 Rilasciata in data 09/04/1988 al n. 10134

5_Numero pratica: CILA prot. 7990 del 09.02.2017 Intestazione: omissis Tipo pratica: CILA
Per lavori: demolizione di un tramezzo, realizzazione nuovo tramezzo e installazione canna fumaria Oggetto: ristrutturazione Presentazione in data 08.02.2017 al n. di prot. 7990 del 09.02.2017

6_Numero pratica CILA prot 14936 del 21.3.2019 Intestazione omissis Per lavori di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti Oggetto. Ristrutturazione Presentazione in data 21.3.2019 al n. prot 14936 ritenuta priva di efficacia dal Comune di Rieti con nota del 28.3.2019 n. 16307.

7_Numero pratica CILA prot 23606 del 9.5.2019 intestazione omissis tipo pratica CILA per lavori di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti oggetto ristrutturazione presentazione in data 9.5.2019 al n. prot 23606

Conformità edilizia: Non Conforme. Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici facenti parte della CILA prot. 23606 del 09/05/2019. Tuttavia negli stessi elaborati grafici è rappresentata il rifacimento del solaio di calpestio della saletta slot e del deposito retro-bancone. Tale intervento avrebbe necessitato di una pratica edilizia differente e soprattutto il progetto avrebbe dovuto essere presentato al Genio civile essendo coinvolte parti strutturali. Le difformità individuate si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'**art. 37 del dpr 380/2001 e s.m. e i.**, previa verifica della conformità del manu-fatto così realizzato alle direttive del **D.M. 17.01.2018 -Norme Tecniche Costruzioni**. Spese: Regolarizzazione delle difformità individuate: spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.000,00**; spese per le indagini sulle strutture e per la relazione geologica: **euro 4.500,00**; spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi dell'**art. 37, co. 1 del dpr 380/2001 e s.m. e i.**: circa **euro 2.840,00**. Totale: **12.340,00**

Conformità Urbanistica: Conforme. Le irregolarità riscontrate sono riportate nella descrizione della conformità edilizia.

Strumento Urbanistico approvato: Piano Regolatore generale In forza della delibera di GR n. 347 del 13/07/2012 Zona Omogenea Sottozona B4 – Conservazione e completamento di edilizia economica e popolare e completamento di edilizia economica e popolare (Norme di attuazione: “1) La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare nonché al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 Aprile 1962 numero 167 e successive modificazioni, alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo nella zona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente articolo 24. 2) In

assenza di strumento attuativo sono consentiti a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro di risanamento e di ristrutturazione edilizia di cui ai commi a b c d ed e del precedente articolo 8 b) gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro i limiti della conservazione della cubatura delle superfici lorde e dell'altezza massima esistenti c) l'edificazione dei lotti citati al precedente paragrafo uno secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori ancorché scaduti 3) gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento fino alle demolizioni e ricostruzioni con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti 4) per quanto riguarda le destinazioni d'uso in questa zona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali salvo la possibilità di introdurre ai soli piani terreni destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sotto categorie c2) d1) d2) f1) h) i) di cui al precedente articolo 21).

Attuali e precedenti proprietari:

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) da ante ventennio ad oggi;

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da ante ventennio al 05/08/1988 (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria).

Proprietari: omissis e omissis (per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria) dal 05/08/1988 al 03/06/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PA in data 05/08/1988, rep. n. 8148; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 12/08/1988, al n. 4730 reg. part.

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da 03/06/1994 al 28/02/2017. In forza di mutamento di denominazione di impresa rep. n. 1432, sede TJM, registrazione vol. 1T n. 682 registrato in data 03/03/2017 - a rogito di notaio GA.

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) dal 28/02/2017 ad oggi.

Valutazione complessiva del lotto: Criterio di stima. L'analisi dell'immobile oggetto di stima insieme alla valutazione della situazione normativa urbanistica ha indirizzato il tecnico ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche aventi valori unitari noti deducibili da recenti compravendite o dall'andamento del mercato immobiliare.

Valutazione Corpi: Corpo A-Negozi e botteghe C1 - superficie equivalente 170,70 - valore intero medio ponderale € 221.000,00 euro - valore diritto e quota € 221.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disposizione del GE - minimo 15% (€ 33.150,00) /Riduzione del valore del 5% relativamente alla stima del costo della affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli uffici competenti (€ 11.050,00). Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (€ 6170,00).

Prezzo base d'asta del lotto 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 170.630,00 (centosettamilaseicentotrenta) oltre IVA, ove dovuta, come per legge;

Offerta minima per il lotto 2: € 127.972,50 (centoventisettemilanovecentosettantadue/50cimi) oltre IVA se dovuta come per legge

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento per il lotto n. 2 non potranno essere inferiori ad € 3000 (tremila/00).

Custode: Avvocato Giovanna Ferretti con studio in 02100 Rieti (RI) alla Via delle Orchidee, 9 (Tel 3477531650, 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 N. 3

CORPO A

Diritto in vendita: proprietà superficiaria per la quota di 1/1 Deposito [C2]

Descrizione: Il bene si trova al piano seminterrato ed è accessibile tramite una rampa carrabile che conduce allo spazio antistante la porta di ingresso del magazzino. L'interno è costituito da un unico locale indiviso che si sviluppa su tre diversi ambienti. Superficie complessiva mq 157,40 è posto al piano seminterrato ed ha una altezza di circa m 3,70. Stato di manutenzione sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive: copertura piana materiale latero-cemento condizioni sufficienti; strutture verticali in CA condizioni sufficienti; infissi esterni ante a battenti doppi e singoli, serranda avvolgibile in alluminio; pavimentazione interna in gres condizioni sufficienti; impianto elettrico tipologia sottotraccia condizioni sufficienti; impianto idrico tipologia sottotraccia alimentazione diretta da rete comunale.

Identificativi ed estremi catastali: 1/1 omissis diritto di superficie e 1/1 proprietà superficiaria omissis, catasto fabbricati foglio 76 plla 11 subalterno 30 indirizzo via Giulio De Iulii 3-5, piano S1, Comune di Rieti, categoria C/2, classe 5, consistenza 160 mq, sup totale 171 mq, rendita € 636,28

Destinazione: Magazzino commerciale

Conformità catastale: Non sono state riscontrate difformità catastali

Confini nell'insieme: L'immobile confina ad Est con le plla 11 sub 25,18,21 a sud con le plla 11, sub 22 e 29.

Caratteristiche zona: Centrale normale

Area urbanistica: Residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zono limitrofe: Residenziali

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico autobus

Stato di occupazione: nella disponibilità del debitore

Vincoli ed oneri giuridici /Altre limitazioni d'uso: convenzione sottoscritta da omissis con il Comune di Rieti a rogito di notaio AP in data 25/06/1985 rep 1853; rettificata a rogito di notaio AP in data 15/09/1988 e trascritto a conservatoria RRII di Rieti in data 15/9/88 al numero 5011 regg part.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

✓ Ipoteca volontaria a favore di omissis contro omissis derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00 Importo capitale € 200.000,00; a rogito

di Notaio BC in data 17.6.2009 al n. 80308/22566; iscritto a Conservatoria RRII di Rieti in data 19/06/2009 al n. 1737 reg part.

✓ Ipoteca Conc. Amm/riscossione a favore di omissis contro omissis derivante da 0424 Ruolo Importo ipoteca € 65.100,90 Importo capitale € 32.550,45, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione in data 28.08.2019 al n. 726 reg part.

✓ Pignoramento a favore di omissis contro omissis derivante da atto di pignoramento a rogito Tribunale di Rieti in data 12.8.2021 al n. 766 trascritto a Conservatoria RRII di Rieti in data 21.09.2021 al n. reg part 7232

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa euro 420,00.

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: NO

Costo stimato di affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli uffici competenti € 4.750,00. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.170,00 .

Attestazione prestazione energetica: Non determinabile

Dati relativi alla regolarità urbanistico-edilizia:

1_ Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: di costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi Oggetto: nuova edificazione Presentazione in data 18/05/1985 al n. di prot. 24668 Rilasciata in data 24.06.1985 al n.1249

2_ Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali per n. 76 alloggi e un edificio per uffici e negozi Oggetto: variante Presentazione in data 11/12/1985 al n. prot 57236 Rilasciata in data 07/05/1986 al n. 57236

3_ Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: Omissis Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: per la costruzione di tre edifici residenziali in loc. Micioccoli Oggetto: variante Presentazione in data 25.06.1986 al n. di prot. 37301 rilasciata in data 26.09.1986 al n. 37301.

4_ Numero pratica: 9288 del 1985 Intestazione: omissis Tipo pratica: Concessione edilizia Per lavori: per la costruzione di edificio commerciale in via De Juliis Oggetto: variante Presentazione in data 04/03/1988 al n. di prot. 10134.

5_ Numero pratica: CILA prot. 7990 del 09.02.2017 Intestazione: omissis Tipo pratica: CILA Per demolizione di un tramezzo realizzazione nuovo tramezzo e installazione canna fumaria Oggetto: ristrutturazione Presentazione in data 08.02.2017 al n. di prot. 7990 del 09.02.2017

6_ Numero pratica CILA prot 14936 del 21.3.2019 Intestazione omissis Per lavori di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti Oggetto. Ristrutturazione Presentazione in data 21.3.2019 al n. prot 14936 ritenuta priva di efficacia dal Comune di Rieti con nota del 28.3.2019 n. 16307.

7_ Numero pratica CILA prot 23606 del 9.5.2019 intestazione omissis tipo pratica CILA per lavori di modifica delle tramezzature interne e frazionamento in due unità immobiliari indipendenti. oggetto ristrutturazione presentazione in data 9.5.2019 al n. prot 23606 Ritenuta priva di efficacia con nota del Comune di Rieti del 28.3.2019 n. 16307

Conformità edilizia: Non Conforme. Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici facenti parte della CILA prot. 23606 del 09/05/2019. Tuttavia negli stessi elaborati grafici è rappresentata il rifacimento del solaio di calpestio della saletta slot e del deposito retro-bancone. Tale intervento avrebbe necessitato di una pratica edilizia differente e soprattutto il progetto avrebbe dovuto essere presentato al Genio civile essendo coinvolte parti strutturali. Le difformità

individuare si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'**art. 37 del dpr 380/2001 e s.m. e i.**, previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 17.01.2018 -Norme Tecniche Costruzioni**. Spese: Regolarizzazione delle difformità individuate: spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.000,00**; spese per le indagini sulle strutture e per la relazione geologica: **euro 4.500,00**; spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi dell'**art. 37, co. 1 del dpr 380/2001 e s.m. e i.**: circa **euro 2.840,00**. Totale: **12.340,00**

Conformità Urbanistica: Conforme. Le irregolarità riscontrate sono riportate nella descrizione della conformità edilizia.

Strumento Urbanistico approvato: Piano Regolatore generale In forza della delibera di GR n. 347 del 13/07/2012 Zona Omogenea Sottozona B4 – Conservazione e completamento di edilizia economica e popolare e completamento di edilizia economica e popolare (Norme di attuazione: “1) La sottozona B4 comprende aree semicentrali e periferiche destinate alla conservazione e ad eventuali rinnovi di preesistenti complessi edilizi realizzati attraverso gli enti pubblici e/o gli strumenti di edilizia economica e popolare nonché al completamento di alcuni lotti nei piani vigenti per tali complessi è confermata la validità dei piani di zona approvati ai sensi della legge 18 Aprile 1962 numero 167 e successive modificazioni, alla scadenza di questi si applica la disciplina di cui al presente articolo nella zona B4 si applicano le norme generali definite nel precedente articolo 24. 2) In assenza di strumento attuativo sono consentiti a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro di risanamento e di ristrutturazione edilizia di cui ai commi a b c d ed e del precedente articolo 8 b) gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti entro i limiti della conservazione della cubatura delle superfici lorde e dell'altezza massima esistenti c) l'edificazione dei lotti citati al precedente paragrafo uno secondo le cubature e le altre caratteristiche previste nei piani dei rispettivi settori ancorché scaduti 3) gli eventuali nuovi strumenti attuativi potranno prevedere ogni forma di intervento fino alle demolizioni e ricostruzioni con il vincolo di non superare le superfici utili esistenti 4) per quanto riguarda le destinazioni d'uso in questa zona dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali utilizzazioni residenziali salvo la possibilità di introdurre ai soli piani terreni destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sotto categorie c2) d1) d2) f1) h) i) di cui al precedente articolo 21).

Attuali e precedenti proprietari:

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 del diritto di superficie) da ante ventennio ad oggi;

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da ante ventennio al 05/08/1988 (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria).

Proprietari: omissis e omissis (per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria) dal 05/08/1988 al 03/06/1994. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio PA in data 05/08/1988, rep. n. 8148; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 12/08/1988, al n. 4730 reg. part.

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) da 03/06/1994 al 28/02/2017. In forza di mutamento di denominazione di impresa rep. n. 1432, sede TJM, registrazione vol. 1T n. 682 registrato in data 03/03/2017 - a rogito di notaio GA.

Proprietari: omissis (per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria) dal 28/02/2017 ad oggi.

Valutazione complessiva del lotto: Criterio di stima. L'analisi dell'immobile oggetto di stima insieme alla valutazione della situazione normativa urbanistica ha indirizzato il tecnico ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche aventi valori unitari noti deducibili da recenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendite o dall'andamento del mercato immobiliare.

Valutazione Corpi: Corpo A-Magazzino Commerciale - superficie equivalente 157,40 - valore intero medio ponderale € 95.000,00 euro - valore diritto e quota € 95.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima: Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disposizione del GE - minimo 15% (€ 14250,00) /Riduzione del valore del 5% relativamente alla stima del costo della affrancazione il cui calcolo resta a carico e cura degli uffici competenti (€ 4750,00). Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (€ 6170,00).

Prezzo base d'asta del lotto 3 (al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova): **€ 69.830,00 (sessantanovemilaottocentotrenta/00 cmi)** oltre IVA, ove dovuta, come per legge;

Offerta minima per il lotto 3: € **52.372,50** (cinquantaduemilatrecentosettantadue/50cmi) oltre IVA se dovuta come per legge

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento per il lotto n. 3 non potranno essere inferiori ad € 1300,00 (milletrecento/00).**

Custode: Avvocato Giovanna Ferretti con studio in 02100 Rieti (RI) alla Via delle Orchidee, 9 (Tel 3477531650, PEC: giovanna.ferretti@cg.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.asteanunci.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
- Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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-2 code 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 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

Si 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 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*" (cc 640500) IBAN n. IT96M0344014600000000640500 intestato a "ES. IMM. N. 106-2021 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. 106 del 2021 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 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 eseguiti. 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:

- 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; - 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:

- 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;

- 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'acquisto 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**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (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, è di **120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio e improrogabile 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 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;

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.aste-giudiziarie.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;

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 quello precedente.

14. 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 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.

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 www.astalegale.net 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 ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ☐ 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 due e tre sopraindicati 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 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 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 pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Edicom Finance srl, Aste giudiziarie Inlinea spa, e astalegale.net spa.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si rinvia integralmente all'elaborato peritale depositato in atti e alle relative integrazioni nonché al sintetico bozzetto descrittivo depositato dall'esperto stimatore nominato

22.09.25

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Il delegato alle vendite
Avvocato Giovanna Ferretti**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

