

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**G.E. DOTT.SSA MARILINA GUGLIELMI**

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 113/2024 R.G.Es. Imm.

Promossa da: ***

Nei confronti di: ***

Custode - Professionista Delegato: **Avv. Massimiliano Rosati**, con studio in **02100 Rieti, Via Leonessa, n.17**, tel. **0746.49.87.29**, fax **0746.41.04.12** cellulare: **392.81.44.310**; e-mail: **avv.mrosati@gmail.com**; pec: **massimiliano.rosati@pecavvocatirieti.it**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**I ESPERIMENTO**

L'Avv. **Massimiliano Rosati**, nominato Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza in data **5.2.2026**

AVVISA CHE

presso il **Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet, n. 1, piano terra**, con il Gestore della vendita telematica **Edicom Finance S.r.l.** e tramite il suo portale www.garavirtuale.it il **giorno mercoledì 20.5.2026, alle ore 9,30** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

Lotto 001 (UNICO)

Piena proprietà per la quota di **1/1** di compendio immobiliare, costituito da **abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato, situato in 02048 Comune di Stimigliano (RI) in Via dei Casali, n° 46.**

Corpo A – Il compendio immobiliare, situato nella periferia Sud-Est del capoluogo, in località Stimigliano Scalo, dista circa 3,6 km dal centro storico ed è costituito da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

L'abitazione occupa l'intero piano terra di un fabbricato a due piani, che ospita complessivamente due unità abitative. L'edificio, di forma rettangolare, è realizzato con struttura portante in muratura e presenta una copertura a capanna con manto in laterizio.

La proprietà dispone di due corti esclusive. La prima, posta sul lato sudovest, fronteggia l'intero immobile e lo separa dalla strada comunale; ha una superficie di circa 18 mq ed è pavimentata in battuto di cemento.

La seconda, situata sul lato nord-est, ha una superficie complessiva di circa 270 mq ed è suddivisa in una porzione adibita a terrazzo a livello e in una porzione a giardino.

L'appartamento è composto da: un disimpegno d'ingresso di circa 3 mq; una cucina-soggiorno di 15 mq; un servizio igienico di 5 mq; due camere da letto di 14 mq; un disimpegno di 2 mq; un ripostiglio sottoscala di 3 mq; un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno di 2 mq.

Il terrazzo a livello, con superficie di circa 41 mq, si sviluppa a quote differenziate ed ospita la scala che consente l'accesso alla **cantina** di 14 mq, situata al piano seminterrato. La porzione di terrazzo antistante la cantina è pavimentata in battuto di cemento, mentre quella prospiciente l'appartamento presenta pavimentazione in porfido posato a opera incerta.

Il resto della **Corte Esclusiva**, di forma irregolare ed orografia pseudo pianeggiante, ha una superficie complessiva di 229 mq. E' destinata a giardino e vi si accede dal terrazzo tramite una piccola scalinata a scendere.

L'immobile risulta parzialmente privo di recinzioni lungo il perimetro dei confini, fatta eccezione per il tratto confinante con le particelle catastali n.2 e n. 3 dello stesso foglio, dove è presente una recinzione realizzata con pali in legno e metallo e rete metallica.

Identificativi ed estremi catastali

Corpo A – NCEU Comune Stimigliano (RI), Foglio 9, Particella 1, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie totale 109 mq (Totale escluse aree scoperte 89mq), Rendita € 242,73, Via dei Casali n. 46, Piano S1-T, comprensiva di area pertinenziale corrispondente al catasto Terreni a porzione della particella 1 del foglio 9, con qualità di ente urbano.

Confini: a Nord con il subalterno 2 della medesima particella; a Sud con la particella n. 3; ad Est con il subalterno 2 della medesima particella e con la particella n. 2; a Ovest con la strada comunale Via dei Casali.

Pratiche edilizie:

Dagli accertamenti effettuati dall'esperto estimatore a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Stimigliano del 19/08/2025, prot. n. 6125, non risultano essere stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi. Tale circostanza è confermata dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, prot. n. 6858 del 16/09/2025.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

IDENTIFICATIVO CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F.9 Part.1 Sub.1)

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile, in assenza di titoli abilitativi reperiti e in conformità a quanto previsto dal quarto periodo del comma 1-bis dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001, si è fatto riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, la cui data di presentazione risale al 01/11/1939.

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la suddetta planimetria, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

Piano Seminterrato – Cantina:

- La porta d'ingresso presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nella planimetria;
- Accanto alla porta d'ingresso è presente una piccola finestra, non riportata in planimetria;
- La scala esterna che collega il piano seminterrato al piano terra risulta realizzata con dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria.

Piano Terra – Appartamento e corte esclusiva:

- La porta d'ingresso da Via dei Casali presenta dimensioni maggiori rispetto a quella indicata nella planimetria;

- La scala interna che collegava il piano terra al piano superiore è stata demolita, e al suo posto è stato realizzato un servizio igienico;
- La finestra del servizio igienico non è presente nella planimetria catastale di primo impianto;
- Il vano di passaggio presente nel muro portante tra l'ingresso e la cucina-soggiorno ha dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria;
- Nella planimetria di primo impianto è indicata la presenza di un muro portante tra la cucina e il corridoio che attualmente non presente.
- La finestra del vano corridoio risulta traslata rispetto alla posizione originaria e ampliata nelle dimensioni;
- Il vano di passaggio posto nella parete sud della cucina-soggiorno, che collega quest'ultima al disimpegno, presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate in planimetria;
- La finestra della camera da letto situata nel lato nord dell'immobile non è presente nella planimetria di primo impianto, mentre quella della camera da letto situata nel lato sud risulta traslata rispetto alla posizione originaria;
- Il muro di separazione tra la camera da letto e la cucina presenta uno spessore minore rispetto a quello indicato in planimetria;
- Il ripostiglio sottoscala, il disimpegno e il secondo ripostiglio con accesso esterno non risultano rappresentati nella planimetria catastale di primo impianto, così come non risultano riportate la sistemazione della terrazza a livello e le tettoie esterne.

Infine, si rileva l'avvenuto frazionamento dell'unità immobiliare originaria, mediante la separazione del piano terra dal piano primo, con conseguente aumento del numero di unità immobiliari. Tale configurazione non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto, nella quale l'unità immobiliare era distribuita su due livelli collegati da una scala interna.

Regolarizzabili mediante:

Per le difformità edilizie riscontrate è necessaria l'acquisizione di un titolo edilizio a sanatoria, ottenibile con l'accertamento di conformità, ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 comma 1, della L.R. Lazio n. 15/2008.

Tali disposizioni prevedono la possibilità di regolarizzare opere eseguite in assenza di titolo o in difformità, a condizione che le stesse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della relativa domanda.

Il progetto a sanatoria deve comprendere anche:

- **L'Autorizzazione sismica**, ottenuta ai sensi dell'art. 19 del Regolamento Regionale Lazio n.26/2020, come modificato dal Regolamento Regionale n. 7/2021;
- **L'Autorizzazione paesaggistica**, rilasciata ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica, alcune delle difformità riscontrate, in particolare la presenza delle tettoie esterne e l'aumento delle superfici utili derivante dalla realizzazione del ripostiglio sottoscala, del disimpegno e del ripostiglio con accesso esterno, non risultano sanabili.

Pertanto, per tali difformità è necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato nella planimetria di primo accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare:

Per le opere non sanabili, per le quali è necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, i costi per i lavori delle opere da realizzare sono valutati in € 5.875,06 (si veda l'ALLEGATO N°09 alla perizia dell'esperto estimatore "Computo metrico lavori di ripristino delle opere non sanabili").

Per il resto delle difformità riscontrate, per le quali è possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria, le spese tecniche per la regolarizzazione sono stimate in € 8.000,00, oltre agli oneri per oblazione, sanzioni e per i diritti di segreteria, stimati complessivamente in € 4.500,00.

Pertanto, le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in circa € 18.375,06 (cifra solo stimata e presunta).

Oneri Totali: € 18.375,06

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le spese e gli onorari tecnici esposti in precedenza sono da considerarsi presunti, eventuali maggiori oneri restano in capo all'acquirente.

CONFORMITA' URBANISTICA:

IDENTIFICATIVO CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F.9 Part.1 Sub.1)

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Strumento urbanistico Approvato: Piano Regolatore Generale. In forza della delibera: Deliberazione della Giunta Regionale n. 808 del 7 Novembre 2008 pubblicata sul supplemento ordinario n. 146 al Bollettino. Ufficiale della Regione Lazio n. 45 del 6 Dicembre 2008. Zona omogenea: Zona B - Sottozona B1. Norme tecniche di attuazione: Art. 9 delle NTA del PRG. Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI. Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO. Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO. Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: Art. 9 delle NTA del PRG. Rapporto di copertura: Art. 9 delle NTA del PRG. Altezza massima ammessa: Art. 9 delle NTA del PRG. Volume massimo ammesso: Art. 9 delle NTA del PRG. Residua potenzialità edificatoria: NO. Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato dallo esperto estimatore durante il sopralluogo effettuato in data 23/09/2025, sono emerse le difformità di seguito indicate.

Nella planimetria della cantina, posta al **piano seminterrato**, si riscontrano:

- Mancata rappresentazione delle scale poste sotto la porta d'ingresso;
- Mancata rappresentazione della finestra situata a destra della porta d'ingresso;
- Mancata rappresentazione di una nicchia situata nel muro posto di fronte la porta d'ingresso;

Nella planimetria dell'abitazione e della corte esclusiva, poste al **piano terra**, si è rilevato che:

- Il muro di separazione tra la cucina-soggiorno e la camera da letto è rappresentato con uno spessore maggiore rispetto a quello esistente;
- Il muro di separazione tra il servizio igienico e la seconda camera da letto è rappresentato con uno spessore maggiore rispetto a quello esistente;
- La finestra della seconda camera da letto è rappresentata spostata rispetto a quella esistente;
- Nel ripostiglio sottoscala non è rappresentato il muro terminale del vano;
- Nel ripostiglio con accesso dall'esterno, il muro di separazione con il disimpegno, che mette in comunicazione la cucina con la corte esclusiva, risulta rappresentato con spessore minore rispetto a quello reale;
- Le murature esterne dei due ripostigli, sia quello sottoscala sia quello con accesso dall'esterno, risultano rappresentate con spessore superiore a quello effettivo;

- Il terrazzo a livello, posto di fronte all'abitazione e alla cantina, non risulta rappresentato; inoltre, le scale che collegano la zona antistante la cantina e quella antistante l'abitazione sono rappresentate con una larghezza inferiore rispetto a quella effettiva.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di una nuova pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

Descrizione delle opere da sanare:

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, di una pratica Catastale di DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria dell'immobile.

Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle difformità catastali sono stimate in circa € 500,00, a cui si aggiungono oneri catastali presunti di € 70,00 per un totale complessivo di circa € 570,00.

Oneri Totali: **€ 570,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le spese tecniche e gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (del tipo domande giudiziali, sequestri penali, confische non definitive, atti d'obbligo, prelazione dello stato, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, atti di asservimento urbanistico, altre limitazioni d'uso): **NON PRESENTI**

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 del lotto posto in vendita si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella relazione disponibile per la consultazione sul Portale delle Vendite pubbliche, sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

STATO DI OCCUPAZIONE –LIBERO

Valore immobile dell'esperto estimatore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.069,17**

PREZZO BASE D'ASTA: € 56.070,00

OFFERTA MINIMA: € 42.052,25

In caso di gara ex art.573 c.p.c., eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.300,00**

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 al delegato per il loro esame**; qualora la data per la

presentazione delle offerte **cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente;**

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

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata **del Ministero della Giustizia**.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento 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) **se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio** dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè, se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;
- **se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante"** dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- **il cittadino dell'UE o EFTA** non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
- e) **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;
- f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivi di numero di lotto, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Rieti;
- g) 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);
- h) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, **nonché della presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art.22 d.Lgs. 231/2007, ai fini della normativa Antiriciclaggio (quest'ultima per le procedure post d.lgs 149/2022)**, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in

manca di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

i) 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;

j) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;**

l) **la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;**

m) 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; Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere al presentatore/offerente o all'avvocato depositante munito di procura.

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

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 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 dagli altri soggetti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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 (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita;**

1) **dichiarazione sulla volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.**

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 **IT56 B034 4014 6000 0000 0667 200** intestato a "ES. IMM. N. 113-2024 R.G.E. CONTO CAUZIONI TRIBUNALE DI RIETI" e acceso presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A., indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "**N. 113/2024 R.G.E.**";
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito sul c/c cauzioni **in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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'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 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 e gli importi 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 e non soggetto a sospensione nel periodo feriale. Si precisa che l'accredito delle somme sui conti correnti indicati dal delegato (conto saldo prezzo e conto spese procedura) dovrà avvenire entro la data fissata per il versamento del residuo prezzo.**

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di mancato versamento del residuo prezzo e delle spese e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se gli importi versati così decurtati non dovessero essere congrui rispetto a quanto richiesto a titolo di saldo prezzo e spese, sarà motivo di emissione della dichiarazione di mancato versamento del residuo prezzo e delle spese e comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

- 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) inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587 co 2 c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.)
- f) 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;
- g) **con riguardo alle procedure esecutive a cui trovano applicazione le novità introdotte dal d.lgs. 149/2022, l'aggiudicatario dovrà rendere, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. circa le informazioni prescritte dall'art.22 del d.Lgs. 21.11.2007, n.231, ai fini della normativa Antiriciclaggio, mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, in caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e potrà essere effettuata segnalazione alla procura della Repubblica per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati;**
- h) 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;
- i) 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.
- j) Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.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 esclusivamente** 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 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 allegare all'offerta di acquisto;
7. l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, nelle procedure introdotte dopo il 28.2.2023 - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Nelle procedure introdotte prima del 28.2.2023, l'emissione e l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura sarà effettuata solo su espressa richiesta dell'aggiudicatario, da far pervenire al delegato, con le modalità di cui sopra, entro il termine previsto per il saldo prezzo;
9. laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
10. 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 oltre che sul Portale delle vendite Pubbliche;
11. 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;
12. 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;
13. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;

La vendita presso il Tribunale **NON PREVEDE ALCUN COSTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE SE NON LE IMPOSTE DI LEGGE E LA PARTE DI COMPENSO**

DEL DELEGATO posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà: non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura. **Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare.** Il Custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni, incluse quelle relative al soggetto passivo dell'esecuzione, e l'ausilio necessario, senza alcun onere economico.

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.

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;

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

2. a cura della **Società Edicom Finance S.r.l.** (e-mail: info.rieti@edicomsrl.it - Tel. 041/5369911 Fax 041/5351923), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito www.asteannunci.it;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito istituzionale del Tribunale di Rieti;
- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- pubblicazione tramite il sistema Aste.click sui siti "Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in

dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

- 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, attraverso il modello di richiesta unico disponibile presso il Tribunale, 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, 19 Febbraio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Rosati