

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

G.E. DOTT. ROBERTO COLONNELLO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 16/2016 R.G.E

CUSTODE/DELEGATO: AVV. FRANCESCO PISELLI, con studio in Rieti, v.le T. Morroni n.12

TEL. 0746-498396 - E-MAIL: segreteria@studiolegalepiselli.it

PEC: francesco.piselli@pecavvocatirieti.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

IX ESPERIMENTO

L'Avv. Francesco Piselli, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 5.3.2020 del Giudice delle Esecuzioni, prorogata con ordinanze in data 08.03.2023, 15.10.2023 e 27.03.2024,

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet, n. 1, piano 2°, con il Gestore della vendita Società Gruppo Edicom s.p.a. e tramite il suo portale www.garavirtuale.it il giorno 12 giugno 2024 alle ore 11:45, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 001

CORPO A:

Abitazione di tipo economico [categoria catastale A3] sita in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce n.35.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico.

L'unità immobiliare come sotto identificata, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli sul Velino. L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa a sua volta direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite un portone di ingresso in metallo e vetro, ad un vano scala dal quale si accede a sua volta ad un disimpegno/corridoio. Come risultato al momento del sopralluogo, l'appartamento, ubicato al Piano Terra del fabbricato, sopra al Piano Seminterrato, è costituito da un vano al momento impiegato come magazzino, da una cucina con camino e balcone, da un bagno e da una camera da letto. Completano l'immobile una Cantina di pertinenza al Piano Seminterrato ed un Annesso Agricolo al Piano Terra, staccato dal copro principale e tale da risultare porzione di un fabbricato annesso più ampio.

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 208, Sub 1 - Categoria: A/3.

CORPO B:

Abitazione di tipo economico [categoria catastale A3] sita in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce n.35.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico.

L'unità immobiliare come sotto identificata, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel



contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite una scala a due rampe con forma ad L ed un portone di ingresso in metallo e vetro, ad un ampio disimpegno, dal quale a sua volta si accede alla cucina-tinello, oltre che, tramite una porta, ad un corridoio che dà accesso alle camere della zona notte ed a due bagni. Come risultato al momento del sopralluogo, l'appartamento, ubicato al piano primo del fabbricato, quindi sopra al piano rialzato, è costituito da un ingresso con terrazzo, una cucina-tinello con camino e due balconi, un corridoio, tre camere, due bagni, entrambi con finestra. Completano l'immobile una cantina al Piano Seminterrato. Lo stato manutentivo generale dell'immobile risulta sufficiente. 2

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 208, Sub 2 - Categoria: A/3.

CORPO C:

Magazzino e locale di deposito [categoria catastale C2], trasformato in civile abitazione, sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce n.35.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo economico.

L'unità immobiliare come sotto identificata, fa parte di un fabbricato che include altre unità immobiliari, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite un portone di ingresso in metallo e vetro, ad un primo vano adibito attualmente a soggiorno-cucina, ampio, luminoso e dotato di camino, connesso direttamente con un soggiorno che funge anche da disimpegno dal quale a sua volta si accede sia ad un bagno ed ad un ripostiglio, che, tramite una scala prefabbricata in legno, al Piano Rialzato, dove si trovano due camere comunicanti tra loro, ciascuna dotata di finestra ed una anche di balcone. L'immobile, a seguito dell'ispezione visiva, è risultato dotato di tutti gli impianti tecnologici, dei quali, però, non si può attestare la tipologia ed il corretto funzionamento.

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 208, Sub 3 - Categoria: C/2.

CORPO D:

Porzione di Fabbricato destinato a rimessa/deposito/magazzino [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce n.35.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di rimessa/deposito/magazzino.

L'immobile come sotto identificato, fa parte di un fabbricato che include un'altra unità immobiliare, situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, tramite un grande porta in ferro a due ante, all'unico vano interno di ampie dimensioni destinato a Rimessa Attrezzi. Come risultato al momento del sopralluogo, l'immobile, ubicato al Piano Terra, è costituito da un vano al momento impiegato come rimessa/magazzino/deposito. L'intero fabbricato, costruito in muratura portante in blocchi di tufo, ha una copertura a due falde in laterizio e legno: nel complesso risulta in pessimo stato conservativo, richiedendo importanti interventi di manutenzione straordinaria prima di essere nuovamente impiegato allo scopo. Al riguardo si ritiene indispensabile prevedere importanti e significativi interventi anche strutturali per garantire una adeguata idoneità statica e sismica dello stesso. Sul lato ovest della rimessa è presente una tettoia in muratura e legno, anch'essa in pessimo stato conservativo e manutentivo. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato coperto quasi integralmente da vegetazione, soprattutto nella parte più ad ovest della rimessa ed in prossimità della tettoia, che ne costituisce un accessorio. Non è stato possibile per il CTU conoscere né valutare l'epoca in cui il fabbricato sia stato edificato.

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 208, Sub 4 - Categoria: C/2.



CORPO E:

Tettoia aperta [categoria catastale C7] sita in Labro (Rieti) in Località in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce n.35.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di tettoia aperta.

L'immobile come sotto identificato, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede, all'interno della tettoia sostanzialmente aperta, ovvero aperta su alcuni lati e parzialmente chiusa con lamiere su altri, come meglio rappresentato nella documentazione fotografica. Come risultato al momento del sopralluogo, l'immobile ubicato al Piano Terra, è impiegato come rimessa/magazzino/deposito. L'immobile è costruito con pilastri in calcestruzzo, ha una copertura a due falde in lamiera fissate ad una struttura portante in legno: nel complesso risulta in scarso stato conservativo, richiedendo interventi di manutenzione straordinaria per garantirne un utilizzo in sicurezza.

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 208, Sub 5 - Categoria: C/7.

CORPO F:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale D10] site in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce snc.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di stalle/scuderie/rimesse/autorimesse.

L'unità immobiliare come sotto identificata è destinata a Stalle. È situata ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). L'immobile si raggiunge attraverso una strada bianca privata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. La stalla risulta nel complesso isolata, immersa in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Dalla Particella 475, che di fatto costituisce la corte dell'immobile in questione, si possono raggiungere i diversi ingressi, distribuiti sui lati corti della struttura, sostanzialmente costituiti da serramenti in ferro/lamiera. La stalla, ubicata al piano di campagna, è costituita da un ampio locale al momento del sopralluogo parzialmente utilizzato per l'attività di allevamento svolta dagli Esecutati ovvero dai loro Familiari. L'immobile è di recente costruzione e permane in buono stato manutentivo.

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 476 - Categoria: D/10.

CORPO G:

Terreno agricolo sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce snc.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo.

Il terreno agricolo come sotto identificato è situato ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, 4 ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul velino (RI). Si raggiunge attraverso una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risulta allocato ed immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Di fatto, in buona parte, costituisce corte dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Labro (RI) al Foglio 7 Particella 476 (IMMOBILE CORPO F - Stalla), in quanto solo attraversando tale terreno è possibile raggiungere direttamente i diversi accessi, distribuiti sui lati corti dell'immobile. Al momento del sopralluogo la stalla è risultata utilizzata per svolgere l'attività agricola ovvero per allevare animali, da parte degli Esecutati e dei loro Familiari.

Identificato al Catasto Terreni di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 475, Qualità: Seminativo Arborato, estensione 3.242 mq.

CORPO H:

Fabbricato diruto destinato a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [categoria catastale C6] sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce n.35.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di stalle/scuderie/rimesse/autorimesse.



L'immobile come sotto identificato, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI) Labro. L'immobile si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Il fabbricato, sebbene diruto ed obbligatoriamente da demolire, allo stato attuale risulta nel complesso isolato, immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Da una corte comune a più unità immobiliari si accede ad esso, sostanzialmente ancora costituito allo stato attuale da una parte coperta e completamente chiusa e da una parte parzialmente chiusa. L'unità immobiliare come sopra identificata al momento del sopralluogo è risultata in pessime condizioni conservative e manutentive: l'immobile non risulta legittimo e come tale deve essere demolito e rimosso, nel rispetto del Permesso di Costruire n.315 del 23/09/2008 rilasciato dal Comune di Labro (RI).

Identificato al Catasto Fabbricati di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 478, Sub 1 - Categoria: C/6.

CORPO I:

Terreno agricolo sito in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova), Vocabolo Madonna della Luce snc.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo.

Il terreno come sotto identificato, è situato su un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino. Si raggiunge attraverso una strada privata non asfaltata, alla quale si ha accesso da una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risulta allocato ed immerso in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Il terreno è solo parzialmente recintato.

Identificato al Catasto Terreni di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 202, Qualità: Querceto, estensione 7.576 mq.

CORPO L:

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti), Località Madonna della Luce (Già Colle Chiova).

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli.

I terreni come sotto identificati sono situati ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI). Si raggiungono attraverso una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risultano allocati ed immersi in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura. Al momento del sopralluogo sono risultati parzialmente impiegati per l'attività agricola svolta dai Debitori/Esecutati e dai loro Familiari. I terreni in alcuni casi non sono recintati ed in altri lo sono solo in parte.

Identificati al Catasto Terreni di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particelle: 199 [Qualità: Seminativo Arborato - estensione 4.750 mq] - 201 [Qualità: Bosco Ceduo - estensione 6.010 mq] - 258 [Qualità: Seminativo Arborato - estensione 11.740 mq] - 267 [Qualità: Bosco Ceduo - estensione 180 mq] - 167 [Qualità: Seminativo - estensione 4.510 mq].

CORPO M:

Terreno Agricolo sito in Labro (Rieti), Località Colle di Mezzo, Strada Comunale Colle di Mezzo.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo.

Il terreno come sotto identificata è situato su un colle noto come Colle di Mezzo, nella parte sud-est e più bassa del Comune di Labro (RI). Si raggiunge attraverso una strada comunale asfaltata, connessa direttamente con la Strada Statale SS 79. Risulta allocato ed immerso in un contesto paesaggistico tranquillo e naturale. Allo stato attuale è coperto da vegetazione naturale. È privo di recinzione ed è lambito in parte nei lati nord ed ovest dalla Strada Comunale Colle Mezzo Identificato al Catasto Terreni di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particella 126, Qualità: Uliveto - estensione 1.880 mq.

CORPO N:

Terreni Agricoli siti in Labro (Rieti) in Località Madonna della Luce.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli.



I terreni come sotto identificati sono situati ai piedi di un Colle, noto come Colle Chiova, ubicato nella parte sud e più bassa del Comune di Labro (RI), in prossimità del confine con il Comune di Colli Sul Velino (RI), in località Madonna della Luce. Si raggiungono attraverso un breve tratto di strada interpodereale al quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale 4a. Risultano allocati ed immersi in un bel contesto paesaggistico, tranquillo ed a diretto contatto con la natura, non lontano dagli estremi del vicino Lago di Piediluco, sito nella Provincia di Terni (TR). Risultano tutti privi di recinzione.

Identificati al Catasto Terreni di Labro (RI) come segue:

Foglio 7, Particelle: 181 [Qualità: Seminativo - estensione 3.480 mq] - 187 [Qualità: Seminativo - estensione 2.760 mq] - 246 [Qualità: Prato - estensione 2.280 mq].

Stato di occupazione: immobili occupati dai debitori. Per la liberazione degli immobili pignorati si applicano le disposizioni di cui all'art.560 c.p.c..

In data 24.04.2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti al n. 4139 di R.G. e al n. 3298 di R.P. in danno della parte esecutata è stata trascritta la sentenza n. 14/2007 del Tribunale di Rieti, G.U. dott. Alessandro Arturi, depositata il 19.1.2007, con cui è stata costituita servitù coattiva di passaggio della larghezza di metri 3 gravante sulla corte di pertinenza degli immobili censiti nel catasto del Comune di Labro al foglio 7 particella 208 subalterni 1,2,3,4,5 (Corpi A-B-C-D-E di cui sopra) nonché sul terreno censito nel catasto del medesimo Comune di Labro al foglio 7 particella 202 (Corpo I) a vantaggio degli immobili distinti al catasto terreni del Comune di Labro al foglio 7, particelle 306, 307 e 305 nonché a vantaggio dell'immobile censito al catasto fabbricati del detto Comune di Labro al foglio 7 particella 209, servitù non evidenziata nella perizia redatta dal C.T.U. depositata nel fascicolo telematico dell'esecuzione e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda al testo integrale della perizia redatta dal C.T.U. depositata nel fascicolo telematico dell'esecuzione e pubblicata sul portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> e sui siti internet www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne lo stato dei beni, l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo, nonché per la situazione urbanistico-edilizia.

al valore d'asta di € 54.861,88 (eurocinquantaquattromilaottocentosessantuno/88)

offerta minima € 41.146,41 (euroquarantunomilacentocquarantasei/41)

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

€ 1.300,00 (euromilatrecento/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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

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

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



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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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



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

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Rieti;
- f) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
- g) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione espressa di un termine, si intenderà che esso è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è ormai sostituito al "vecchio" numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- j) l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto



- pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul “conto cauzioni” dell’importo della cauzione;
- c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - d) qualora l’offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
 - e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;
 - f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
 - g) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
 - h) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Si dispone:

- che l’importo della cauzione, nella misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul “*conto cauzioni*” IBAN n. IT23 D034 4014 6000 0000 0410 500, intestato a “Esec. Imm. n. 16/2016 RGE conto cauzioni Tribunale di Rieti” e acceso presso il Banco Desio, Filiale di Rieti, indicando come causale il numero e l’anno della relativa procedura esecutiva: “n. 16/2016 R.G.E.”;

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

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui, il giorno della vendita, vi sia dichiarazione di rinuncia da parte dell’offerente ovvero in caso di rifiuto dell’acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.

6. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

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

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

La delibazione 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 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 lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse incapiente, l'aggiudicatario



- medesimo sarà tenuto alle relative integrazioni;
2. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e, in definitiva, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
 3. che la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 4. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 5. che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia - rispetto alle 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.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net
 10. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
 11. che, in ogni caso, le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
 12. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE:

1. che, in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. 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;

2. a cura della **società Gruppo Edicom s.p.a.** (e-mail: info.rieti@edicomspa.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 € 500.000,00 l’estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia “Sole24ore” alle tariffe riservate da Gruppo Edicom s.p.a. 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;

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, li 03.04.2024

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Piselli

(firmato digitalmente)

