

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**

- SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – G. E. DOTT.SSA B. VICARIO -
PROCEDURA ESECUTIVA N. 168 DEL 2018 R.G.E.

CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. FRANCESCO FOVI CON STUDIO IN RIETI (RI - 02100) AL
VIALE DEI FLAVI 11/A – TEL: 0746.270665 – MOBILE 347.8075765 – E-MAIL: “delegatofovi@libero.it” –
PEC: “francesco.fovi@pecavvocatirieti.it”

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**(Asta telematica – IX Esperimento)****DATA 16.06.2025 ORE 10:00 e ss.**

Il sottoscritto **Avv. Francesco Fovi** con studio in Rieti (RI – 02100), alla Viale dei Flavi 11/A (Tel 0746.270665, fax: 0746.293087 e PEC: francesco.fovi@pecavvocatirieti.it) nominato, ai sensi e per gli effetti dell’art. 591 - bis c.p.c., salvo altro, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta provvedimento di delega del 29.06.2022 del Giudice delle Esecuzioni, Dott. R. Colonnello, delega prorogata con provvedimento del G.E. del 24.04.2024, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 168 del 2018 del Trib. di Rieti

AVVISA

che **il giorno 16.06.2025 (Lunedì) alle ore 10:00 e ss. presso aula sita al piano terra del Tribunale di Rieti** (RI – 02100 – Piazza Vittorio Bachelet n. 1) e tramite il portale del gestore delle vendite telematiche **www.astetelematiche.it**, si procederà, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 ter disp. att c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, **previo esame delle offerte presentate e deliberazione sulle medesime, alla vendita telematica senza incanto con modalità asincrona**, alle condizioni sotto rappresentate, dei beni immobili pignorati in seguito meglio riportati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal perito stimatore allegata al fascicolo dell’esecuzione che dovrà essere consultata dall’offerente ed alla quale si fa espresso rinvio

NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso commerciale con annessi locali tecnici e beni comuni non censibili ubicato lungo la via provinciale che collega Poggio Mirteto e Montopoli di Sabina alla Stazione di Poggio Mirteto. L’immobile, in parte oggetto di lavorazioni edili in via di completamento, ha forma approssimativamente rettangolare ed è composto di n. 6 piani (primo seminterrato, secondo seminterrato, terra, primo, secondo, lastrico solare) per una superficie totale di circa 8.980 mq. I piani hanno le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali: (a) Piano S2 – superficie 660 mq circa con locali in corso di definizione interessato da lavorazioni edili di completamento; (b) Piano S1 – superficie 1885 mq circa con attività di media distribuzione alimentare, costituita da un’area di vendita di circa 1.380 mq.. Nello stesso piano si trova un locale commerciale (negozio) di 50 mq accorpato all’area di ingresso poiché privo di partizioni ed ulteriori locali coincidenti con i piani primo e secondo del fabbricato (c) Piano T – superficie 1.485 mq circa costituito da locale commerciale attualmente interessato da lavorazioni edili di completamento (d) Piano 1 - superficie 1.710 mq circa costituito da locale commerciale parzialmente interessato da lavorazioni edili di completamento; (e) Piano 2 - superficie 1.640 mq circa costituito da locale commerciale parzialmente interessato da lavorazioni edili di completamento (f) Piano 3 - superficie 1.600 mq (copertura) costituito da lastrico solare



attualmente interessato dalla presenza di impianti tecnologici asserviti al supermercato ubicato al piano S1 dello stesso stabile.

Piena proprietà per la quota di 1/1 parcheggio multipiano per autovetture della superficie complessiva di circa 6000 mq, di forma approssimativamente rettangolare, con beni comuni non censibili e locali tecnici, costruito per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Il fabbricato, costituito da solai piani in cemento armato sui quali sono state realizzate le aree di parcheggio, si articola in n. 5 piani di cui 4 fuori terra e n.1 interrato. Il piano terra coincide sia con il piano copertura del parcheggio sia con il piano terra dell'edificio commerciale adiacente oggetto di pignoramento. L'edificio è dotato di corpo scale con ascensore che collega verticalmente tutti i piani. Una rampa a doppio senso di marcia ubicata in posizione centrale rispetto alle superfici di parcheggio collega tutti i piani fuori terra. L'accesso all'unico piano interrato avviene da idonea rampa esterna al corpo di fabbrica principale. Il piano interrato è interessato da lavorazioni edili al momento sospese. Il parcheggio è provvisto di impianti elettrici, impianto smaltimento acque meteoriche, segnaletica stradale, impianto antincendio.

Completano la proprietà terreni, della superficie catastale di 3740 mq. circa, sui quali insisto impianti a servizio del suddetto corpo di fabbrica.

Identificativi, estremi catastali e confini: il compendio è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 6 particella 138 subalterni 26 (ex sub. 4), 27 (già sub 8), 28 (già sub 12), 29 (già sub. 13), 30 (bene comune non censibile ai sub. 9,10 e 11), 31 (bene comune non censibile ai sub. 27 e 28), 32 (bene comune non censibile ai sub. 9,10,11, 26, 27, 28 e 29), 33 (bene comune non censibile ai sub. 9,10,11, 26, 27, 28 e 29), 9, 10, 11, foglio 6 part. 215 (Ente Urbano), foglio 6 part 214 (Ente urbano) foglio 6 part. 214 subalterni 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 10 e al N.C.T. di detto Comune al foglio 6 particelle 214 (Ente Urbano), 215 (Ente Urbano) 181, 183, 435, 437, 217 (la part. 217 è stata oggetto di soppressione in data 04.11.2014, ed ha originato e/o variato la particella 214, anch'essa oggetto di pignoramento). Per quanto attiene ai confini si rimanda a quelli indicati in dettaglio nella perizia redatta dal perito stimatore che qui si intendono integralmente riportati.

Situazione edilizio-urbanistico-catastale: (a) fabbricato ad uso commerciale costituito con annessi locali tecnici e beni comuni non censibili; i locali necessitano di lavorazioni edili di ultimazione per i quali sarà necessario rinnovare i relativi attivi autorizzativi; (b) parcheggio multipiano: al piano S4 (interrato) non risultano ultimate le partizioni dei box. Tale difformità può essere sanata presentando titolo edilizio per ultimazione lavori già assenti. Per ogni ulteriore informazione si rimanda a quanto in dettaglio specificato nella perizia redatta dal perito stimatore.

Attestazione di Prestazione Energetica: certificazione rilasciata da tecnico abilitato in data 16.12.2014 con validità 10 anni relativa al bene contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina al Fg. 6 part. 138 sub 27. Gli altri subalterni sono sprovvisti di impianti tecnologici collegati, sono soggetti a lavorazioni edili di completamento e non necessitano di APE. Il parcheggio multipiano è edificio non soggetto al rilascio dell'APE poiché non rientrante alle categorie degli edifici di cui art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412.

<<>><<>><<>>

LIMITAZIONI D'USO: (A) **“contratto di locazione ad uso non abitativo”** del 12.01.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 22.01.2015 al n. 723 serie 3T avente ad oggetto i beni meglio contraddistinti al N.C.E.U del Comune di Montopoli di Sabina al foglio n. 6, part. 138 sub. 27, 32, 33/par, al foglio 6 part. 214 sub. 10 /par, al foglio 6 part. 138 sub. 11/par, parte del terrazzo scoperto adiacente all'area bar a copertura della particella 214 sub 8 non identificato catastalmente con specifico subalterno, parcheggio pertinenziale realizzato sulla particella n. 214 del foglio 6 del predetto Comune, con facoltà di uso, non esclusivo, degli altri parcheggi collocati nell'interno del multipiano, alla pari delle altre attività. **Durata primo novennio:** 01.02.2015 – 31.01.2024 rinnovato ex lege per ulteriori nove anni. **Canone di locazione** “...il canone è pattuito in Euro 192.000,00... annui, oltre IVA... da pagarsi in rate mensili anticipate di uguale importo di Euro 16.000,00.... oltre IVA di legge, entro il cinque di ogni mese...” tuttavia “...il Locatore, in considerazione degli investimenti effettuati dal conduttore finalizzati all'apertura del punto vendita...” ha riconosciuto “...uno sconto annuale, per i primi tredici anni di locazione, pari a Euro 50.718,00...per i primi tredici anni di locazione, pertanto ...il canone di locazione annuale sarà pari a Euro 141.282,00...e quello mensile di Euro 11.773,50...”, oltre IVA. Con **“atto di cessione di crediti locativi a scopo di garanzia”** del 28.01.2015, trascritto in data 16.02.2015 il locatore/proprietario ha ceduto, pro solvendo, ad un Istituto di credito “...tutti i crediti presenti e/o futuri derivanti...” dal contratto di locazione. A tale atto di cessione ha fatto seguito, in data 06.03.2015, l'accettazione della conduttrice, giusta atto redatto nella forma della scrittura privata autenticata, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10.05.2015 al n. 4693. Detta cessione risulta opponibile all'aggiudicatario; (B) **Atto d'obbligo**

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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

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

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

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

(2)

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

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

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

(3)

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

(4)

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Si dispone:

- che l'importo della **cauzione**, nella misura **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, sia versato esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul "conto cauzioni" **IBAN n. IT78 K034 4014 6000 0000 0481 600 intestato a "ES. IMM. N. 168-2018 R.G.E. CONTO CAUZIONI TRIBUNALE DI RIETI"** e acceso presso il Banco di Desio e della Brianza S.p.A. (Filiale di Rieti 770) indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "**N. 168 del 2018 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile.

(5)

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita. Inoltre, nel caso in cui, il giorno della vendita, vi sia dichiarazione

di rinuncia da parte dell'offerente ovvero in caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione potrà essere incamerata.



(6)

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

- a) **In caso di offerta unica:** qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue: 1) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante; 2) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente.
- b) **In caso di pluralità di offerte:** qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata: a) 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; b) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c..

Svolgimento della gara telematica ASINCRONA

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

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

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

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'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.

RENDE NOTO:

1. che il prezzo del/dei lotto/i è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse 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.aste-giudiziarie.it;
10. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
11. che, in ogni caso, le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
12. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;
13. Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dell'anno in corso e quello precedente.

AVVERTE:

1. che, in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del



termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all' **Avv. Francesco Fovi** con studio in Rieti (RI – 02100), al Viale Dei Flavi 11/A. **Le richieste di visita al predetto professionista dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo al seguente sito: “<https://pvp.giustizia.it/pvp/>”, selezionando l’immobile ed asta di interesse e spuntando la sezione “Prenota visita immobile”. Non sono ammesse altre modalità di prenotazione.**

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

III.- PUBBLICITÀ IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DISPONE

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

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

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

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

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

Rieti, lì 20.03.2025

Il Delegato alla Vendita
Avv. FRANCESCO FOVI