

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA VICARIO BARBARA
PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. N. 69/2022
STODE / DELEGATO: AVV. GIULIANI CHIARA

Udienza di vendita telematica: 10/12/2025 ore 10.15 (mercoledì)
Scadenza termine per offerte: 09/12/2025 ore 12:00 (martedì)
Prezzo base d'asta: € 168.312,31
Offerta minima (-25%): € 126.234,24

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**QUINTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Chiara GIULIANI, con studio legale in Poggio Moiano (RI), Via degli Ulivi n. 1 (Telefono/ Fax: 0765.841334 - PEC: chiara.giuliani@pecavvocatirieti.it - EMAIL avv.chiaragiuliani@gmail.com), nominata Professionista Delegato (Referente della procedura) dal Tribunale di Rieti, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nell'esecuzione immobiliare n. 69/2022 R.G.E., giusta delega conferita dal G.E. con ordinanza assunta in data 20/07/2024

AVVISA CHE

presso il **Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet, n. 1**, con il Gestore della vendita EDICOM FINANCE SRL (oggi Gruppo Edicom s.p.a.) e tramite il suo portale **www.garavirtuale.it** il **giorno 10 DICEMBRE 2025 alle ore 10.15** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Diritto in vendita: Piena proprietà per la quota 1/1
Tipologia: Capannone industriale
Sito in: Rieti (02100 - RI), Loc. Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale, in Via Donatori di Sangue n. 4
Descrizione:

Il bene in questione è un opificio composto da un capannone industriale con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoi, bagni, deposito-ripostiglio-archivio ed altri vani diversamente impiegati. È compresa anche una ampia corte esclusiva gravata da n. 2 servitù di passaggio a favore dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419) posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della presente stima e da esso interclusi. Il cespite è costituito da

un ampio fabbricato, posto sostanzialmente al centro della Particella 324, suddiviso in un corpo principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), ed un altro corpo, adiacente al precedente, che si sviluppa su un solo livello al Piano Terra. L'accesso ai due piani del corpo principale, avviene direttamente dalla corte. L'immobile è composto al Piano Terra da ampio locale a destinazione produttiva/laboratorio di circa 600 [mq], oltre ad un ampio disimpegno che dà accesso, sia al laboratorio che ad un ripostiglio/spogliatoio ed ai bagni a servizio del laboratorio stesso; completano il Piano Terra due locali, adiacenti ai precedenti ma non comunicanti con essi, serviti da un bagno e da un locale sottoscala. Con accesso direttamente dall'esterno, è presente un Locale Tecnico. Al Piano Primo trovano ubicazione uffici e servizi per complessivi 140 [mq] circa, suddivisi in un ampio ingresso, un disimpegno da cui si ha accesso a due vani distinti, oltre che ad una cucina ed un bagno.

Descrizione Generale: Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Località Nucleo Industriale di Rieti - Cittaducale, in Via Donatori di Sangue n.4. Trattasi di un opificio composto da un capannone industriale vero e proprio adibito alla lavorazione dei marmi ed affini con locali annessi a servizio dello stesso destinati ad uffici e servizi diversi quali: spogliatoi, bagni, deposito-ripostiglio-archivio ed altri vani diversamente impiegati. Sono compresi anche una ampia corte, in parte esclusiva del Debitore, con soprastante carroponte, vasca per l'accumulo di acqua e n.2 tettoie. L'accesso al cespite avviene da ingresso carrabile posto in prossimità della strada pubblica "Via Donatori di Sangue" che permette l'accesso all'ampio cortile, solo in gran parte esclusivo per il fabbricato di cui è al servizio. Infatti una striscia "laterale" della suddetta corte, avente larghezza non inferiori 4,50 [m], presumibilmente in prossimità del confine lato nord, gode del diritto di passaggio a favore dei proprietari dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419), posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della presente stima e da esso interclusi. Nel dettaglio, il cespite è costituito da un ampio fabbricato, posto sostanzialmente al centro della Particella 324, suddiviso in un corpo principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), ed un altro corpo, adiacente al precedente, che si sviluppa su un solo livello al Piano Terra. L'accesso ai due piani del corpo principale, avviene direttamente dalla corte sostanzialmente esclusiva. Per quanto riguarda il Piano Terra, tramite una grande porta a vetri si ha accesso diretto ad un ampio locale da cui si ha accesso ad un ripostiglio/antibagno che a sua volta da accesso al wc privo di aperture finestrate, oltre che ad un altro ampio locale, anch'esso dotato di porta finestra e comunicante con vano sottoscala. Sempre al Piano Terra, ma separati dai locali precedentemente descritti, si trovano un disimpegno-corridoio, anch'esso accessibile direttamente da corte esclusiva, ma tramite un ingresso laterale, da cui a sua volta si ha accesso a due locali di servizio dell'adiacente capannone, ovvero un locale spogliatoio e un locale con due distinti wc, di cui uno dotato di apertura finestrata. Sempre dal disimpegno-corridoio di cui sopra, si ha accesso all'ampio capannone-laboratorio, avente altezza non inferiore a 6 [m] circa, dotato di più ingressi, anche di ampie dimensioni, distribuiti sui lati dello stesso; all'interno del capannone-laboratorio è stato ricavato un piccolo locale di deposito chiuso. Inoltre, sempre dalla corte esclusiva, tramite un ingresso laterale posto al Piano Terra, sempre sul lato nord-ovest, si ha accesso, tramite una porta a vetri, ad un vano scala che conduce, direttamente dall'esterno, al Piano Primo. In questo piano, l'immobile è composto da un ampio locale (destinato attualmente a sala espositiva) con zona rialzata e zona chiusa con vetrata, complessivamente dotata di ampie vetrate; da tale sala si ha accesso ad un corridoio che disimpegna due vani destinati ad ufficio, entrambi dotati di aperture finestrate; sempre dal medesimo corridoio, si ha accesso ad un altro corridoio che disimpegna a sua volta: un bagno ed un locale di modeste dimensioni ad uso cucina, entrambi dotati di apertura finestrata. Nella zona nord-est dell'edificio principale, in prossimità dell'ingresso carrabile principale al capannone-laboratorio, ci sono due tettoie con strutture metalliche chiuse superiormente e su tre lati con semplici pannelli in materiale metallico e/o plastico. In prossimità delle tettoie è anche presente una vasca per l'accumulo di acqua. Il fabbricato è dotato dei principali impianti tecnologici (con fornitura idrica, elettrica, gas metano, rete fognaria, ecc...). Tuttavia, non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il reale ed effettivo funzionamento.

Dati catastali: L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Rieti - sez. Urb. VA, al Foglio 29, Particella 324, zona cens. 2, cat. D1, rendita euro 6.197,48

Confini:

Il cespite identificato al NCEU del Comune di Rieti (RI) al Foglio 29, Particella 324, confina a nord con altre Particelle quali: 188-344-343-147 di Altra Proprietà; ad est con le Particelle 418-419 di Altra Proprietà; a sud con le Particelle 316-187 di Altra Proprietà e ad ovest con la Particella 309 di Altra Proprietà, adiacente quest'ultima alla Strada Pubblica (Via Donatori Di Sangue) da cui si ha accesso al cespite; salvo altri.

Regolarità urbanistico - edilizia - pratiche edilizie:**PRATICA N. 1:**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.150 anno 1977 - pratica n.5346 anno 1977.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sostituzione della domanda precedentemente presentata per ottenere la licenza di costruzione in data 19/01/1977 prot. 1378.

Per lavori: Costruzione di un capannone industriale da adibire alla lavorazione marmi.

Oggetto: Nuova costruzione.

Presentazione in data 12/04/1977.

Rilascio in data 12/08/1977.

PRATICA N. 2:

Numero pratica: Richiesta Variante prot. 20270 del 28/07/1978.

Intestazione: Omissis.

Tipo pratica: Variante.

Per lavori: variante in corso d'opera inerente la distribuzione interna della zona uffici e della quota massima della cabina ENEL senza modifiche sostanziali.

Oggetto: Variante in corso d'opera.

Presentazione in data 26/07/1978 prot. 20270.

PRATICA N. 3:

Numero pratica: Richiesta Variante prot. 047035 del 19/12/1980.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Variante.

Oggetto: Variante in corso d'opera.

Presentazione in data 18/12/1980 prot. 486.

PRATICA N. 4:

Numero pratica: Prot. 21668 del 04/08/1993.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Richiesta per installazione insegna.

Per lavori: Richiesta per installazione insegna luminosa in loc. Campoloniano.

Oggetto: Installazione insegna luminosa.

Presentazione in data 04/05/1993 prot. 21668.

Rilascio in data 09/02/1991 al prot. 21668 fascicolo n. 12693.

PRATICA N. 5:

Numero Pratica: Domanda di Autorizzazione Unica per la costruzione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza totale prevista pari a 46,01 [kWp] assunta al Protocollo Della Provincia di Rieti in data 08/05/2009 al N.22574. Intestazione: Omissis

Tipo Pratica: Domanda Di Autorizzazione Unica ai sensi dell'Art. 12 del DLGS 387/2003 e s.m.i. e della LR 14/99 come modificata dalla LR 18/2006

Per Lavori Di: Costruzione ed esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica della potenza complessiva di 46,01 [kWp] a servizio del Fabbricato sito nel Comune di Rieti al Foglio 29 Particella 324.

Oggetto: Domanda di Autorizzazione Unica.

Presentazione in Data: 08/05/2009.

Rilasciata in Data: 19/02/2010, con Determinazione N.41 del Settore Energia della Provincia di Rieti.

Conformità catastale/edilizia/urbanistica:

Sono state riscontrate irregolarità di natura catastale, edilizia e urbanistica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- Scrittura Privata con Sottoscrizione Autentica quale "Atto Tra Vivi – Locazione Ultrannuale" inerente il "Contratto Di Affitto D'azienda" per l'attività di lavorazione marmi stipulato in Narni a firma del Notaio - *omissis* - in data 27/06/2013, Notaio in Narni, Repertorio 438, Raccolta 288, Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Terni il 05/07/2013 al n.4240 Serie 1/T, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri Reg. Gen. 5357 e Reg. Part. 4193. Al suddetto contratto ha fatto seguito una scrittura privata con oggetto "Riduzione Canone di Affitto d'Azienda", registrata presso l'Agenzia Delle Entrate di Terni il 24/05/2016 al n.1356 Mod. II. Il contratto è stato stipulato per una durata di anni 10 a decorrere dal 1 Luglio 2013 sino al 30 Giugno.

- Atto Tra Vivi Per Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito redatto dal Notaio - *omissis* - il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8532 e Reg. Gen. 12186. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324-418-419.

- Atto Tra Vivi Per Costituzione Di Diritti Reali A Titolo Gratuito redatto dal Notaio - *omissis* - il 16/12/2004 al Numero di Repertorio 53888 e Trascritto a Rieti il 29/12/2004 al Reg. Part. 8533 e Reg. Gen. 12187. In dettaglio, gli immobili oggetto del suddetto atto sono i terreni identificati catastalmente al Comune di Rieti, alla Sezione Urbana VA, al Foglio 29 Particelle: 324 - 417 - 419.

STATO DI OCCUPAZIONE:

LIBERO, essendo intervenuta la disdetta del contratto di affitto di azienda stipulato in data 27/06/2013 dinanzi al dott. - *omissis* -, Notaio in Narni rep. 438 racc. 288, registrato a Terni il 05/07/2013 al n. 4240 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Rieti - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2013 ai numeri 5357 e 4143 (dunque occupato con titolo non opponibile alla procedura)

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA: EURO 168.312,31

OFFERTA MINIMA: EURO 126.234,24

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00 (euro tremila/00).

Valutazione esperto stimatore: euro 531.950,00

§§§

ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI PER L'OFFERENTE

Conformità catastale/edilizia/urbanistica (estratte dalla perizia di stima redatta dall'ing. Andrea Giovannelli, cui si rinvia):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 06/12/2022 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 150 del 1977 – Pratica n. 5346 del 1977 e successive varianti in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra il medesimo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di RIETI – Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse alcune difformità. Sostanzialmente, queste difformità riguardano quanto di seguito illustrato, dettagliatamente rappresentate anche nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione denominato “Allegato N° 01 – Elaborato Grafico dei Beni Pignorati”.

- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Terra, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente divisione in due unità distinte con accessi indipendenti. Una delle suddette unità, e precisamente quella a servizio del fabbricato industriale ad uso produttivo posto al piano terra, è stata interessata da una rimodulazione del magazzino destinandolo a disimpegno per l'accesso all'ampio laboratorio ed ai servizi (spogliatoi, bagni/w.c.). Il locale destinato a “Centrale Termica”, inizialmente accessibile solo dall'esterno, è stato messo in comunicazione diretta con il suddetto disimpegno, e, attraverso di esso, si ha a sua volta accesso al nuovo locale spogliatoi e bagni. Contestualmente, la porta di accesso al locale centrale termica è stata trasformata in semplice finestra. Oltre a quanto sopra, sempre al Piano Terra, all'interno del suddetto laboratorio, è stato realizzato un deposito chiuso con altezza inferiore a quella del capannone.

- Per quanto concerne l'edificio principale, al Piano Primo, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche dell'ubicazione di alcuni vani porta e di alcune aperture finestrate (di cui una assente nel titolo edilizio). Infine è stata realizzata una vetrata nel vano principale prospiciente l'ingresso al piano medesimo che divide in due vani il suddetto locale, di cui quello di minori dimensioni, dotato di ampia vetrata che affaccia su corte esterna più esposta a sud.

- Nella corte a servizio del fabbricato principale antistante il capannone-laboratorio, sostanzialmente esclusiva (ma su cui grava un diritto di passaggio), al Piano Terra, è stata realizzata una tettoia coperta con struttura portante in acciaio per coprire il camminamento al Piano Terra sia per l'accesso al Piano Primo del corpo principale sia per l'accesso al fabbricato destinato a laboratorio retrostante al corpo principale.

- Nella richiamata corte del fabbricato, è stato realizzato anche un ampliamento della tettoia preesistente, con struttura metallica, posta a nord-est rispetto al corpo principale, in prossimità dell'ingresso carrabile del laboratorio posto sul lato nord-est.

- Nella richiamata corte del fabbricato, è stata realizzata un'altra tettoia con struttura metallica, posizionata poco distante dalla tettoia adiacente al più ampio corpo “laboratorio” precedentemente descritto.

Regolarizzabili mediante: Preventiva presentazione di una pratica edilizia in sanatoria sia di natura edilizia, sia di natura strutturale, sia di natura urbanistica, presso tutti gli Enti Concedenti interessati e preposti a riceverla, ovvero presso gli Uffici Comunale, quelli Provinciali e quelli Regionali preposti (per acquisire l'eventuale Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria, della eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica (comunale-provinciale-regionale) che insiste sull'area

in cui ricade il fabbricato, compreso il Nulla-Osta da rilasciarsi da parte del per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti), se ammissibile e concedibile....omissis.....Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se del caso, indicheranno gli oneri per l'eventuale rilascio (se ammissibile!!!). Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo per le necessarie Spese Tecniche, per gli Oneri e per le Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente per la eventuale regolarizzazione, sempre se ammissibile. Successivamente, sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento delle Planimetrie Catastali della u.i. oggetto di stima. Descrizione delle opere da sanare: omissis....Dunque, risultano necessarie una pratica Edilizia-Urbanistica, una pratica Urbanistica ovvero una Pratica Paesaggistica, una Pratica strutturale ed una Pratica Catastale con la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 10.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 2.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta) € 12.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale/edilizia/urbanistica.

.....omissis....Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità catastale/edilizia/urbanistica, condizione nota solo dopo aver redatto uno specifico progetto da un tecnico incaricato, da presentare presso tutti gli Enti preposti interessati.....sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo valido; al riguardo si specifica che le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'OFFERENTE: l'ampia corte esclusiva è gravata da n. 2 servitù di passaggio a favore dei lotti di terreno non edificato (identificati rispettivamente con le Particelle 417-418-419) posti dietro al lotto che include il cespite oggetto della presente stima e da esso interclusi. Si rinvia sul punto alla perizia di stima.

§§§

Gli immobili posti in vendita sono meglio descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore, ing. Andrea Giovannelli, consultabile sul sito internet del Tribunale di Rieti (www.tribunale.rieti.giustizia.it), sul sito internet www.asteannunci.it e/o sul sito www.astegiudiziarie.it e/o sul sito www.astalegale.net o presso lo studio del Professionista delegato, con l'avvertimento che **l'offerente ha l'onere di consultare la suddetta perizia estimativa (con i relativi allegati), che si ha qui per integralmente riportata e trascritta e alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per tutto ciò che concerne eventuale l'esistenza di vincoli, oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali e provenienza.** Si rimanda altresì a quanto previsto nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, da aversi qui per riportata e trascritta.

§§§

DETERMINA

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: *offerta.pvp.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 allegli 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: IT 30 U 034 4014 6000 0000**

0592 600 intestato al Tribunale di Rieti ("ES. IMM. N. 69-2022 R.G.E. CONTO CAUZIONI TRIBUNALE DI RIETI") e acceso presso il Banco di Desio e della Brianza S.P.A., indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "**N. 69/2022 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 eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:

- i) se sono state presentate istanze di assegnazione da parte del creditore a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante;
- ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata:

- i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior

cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

In sintesi: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c.

Svolgimento della gara telematica ASINCRONA:

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

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

€ 250,00 per immobili con prezzo base fino a € 13.000,00;

€ 500,00 per immobili con prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00;

€ 1.300,00 per immobili con prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 12,00 del giorno successivo con proroga automatica** alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo **termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate **offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento **ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti)**; **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine**, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura

speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

8. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO (art. 590 bis c.p.c.)

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI:

Il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (ciò 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 e NON soggetto a sospensione 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 sui siti internet **www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net;**
10. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà 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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti:

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

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito **www.asteannunci.it**;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito istituzionale del Tribunale di Rieti;
- pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
- pubblicazione tramite il sistema Aste.click sui siti "Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";
- per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Rieti, su richiesta del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

3. a cura della Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (e-mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it - Tel. 0586/20141), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito **www.astegiudiziarie.it**, visibile anche tramite l'APP dedicata "Aste Giudiziarie";
- pubblicazione di annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale.

4. a cura della Società **Astalegale.net S.p.a.** (e-mail: procedure.rieti@astalegale.net - Tel. 0362/90761), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore con i relativi allegati sul sito internet **www.astalegale.net**, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Astalegale";
- pubblicazione sui siti internet www.astemobili.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](https://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**. (sezione **"Prenota visita immobile"**). Non sono ammesse altre modalità di prenotazione.

Poggio Moiano-Rieti, lì 17/09/2025

Il Professionista delegato

Avv. Chiara GIULIANI