



TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

G.E. DOTT.SSA MARILINA GUGLIELMI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 45/2025 R.G.E.

CUSTODE/PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. SABRINA LATTANZI - Studio in Rieti, Via Alessandro Manzoni n. 19 TEL./FAX 0746.760042 E-MAIL avv.sabrina.lattanzi@gmail.com PEC sabrina.lattanzi@pecavvocatirieti.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'AVV. SABRINA LATTANZI, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza emessa in data 14/07/2026

AVVISA CHE

presso il **Tribunale di Rieti, Piazza Bachelet, n. 1, piano terra**, con il Gestore della vendita ASTALEGALE.NET e tramite il suo portale www.spazioaste.it **il giorno lunedì 23 Novembre 2026 dalle ore 10.00 e ss.** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

DIRITTO DI VENDITA Quota pari a 1/1 della piena proprietà di:
TIPOLOGIA: Abitazione Civile

CATASTO
FABBRICATI: Unità immobiliare sita nel Comune di Rieti (RI) identificata al catasto fabbricati di detto Comune alla Sezione Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 16, Indirizzo Via Antonio Gherardi n.9, Piano S1, 2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: 117 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 759,19.

DESCRIZIONE: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), in posizione semicentrale, poco distante dal Centro Storico della Città di Rieti. L'appartamento fa parte di una palazzina con attività commerciali al piano terra ed appartamenti per i restanti piani, ad eccezione del piano seminterrato ove sono presenti cantine a servizio degli appartamenti soprastanti. Si accede all'appartamento posto al secondo piano della palazzina, attraverso il vano scale, accessibile direttamente da strada pubblica, tramite un portone in metallo e vetro prospiciente un marciapiede posto al piano strada. Dal portone di ingresso dell'appartamento, del tipo in legno tamburato, si ha accesso ad ampio atrio di ingresso, dal quale si accede ai locali della zona giorno (sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno-tinello di ampia metratura ed uno studio) oltre



che ad un corridoio che consente di raggiungere le due camere da letto, il servizio igienico ed un piccolo ripostiglio. Infine, sempre dall'atrio di ingresso, si accede anche ad un piccolo lavatoio prospiciente una corte condominiale chiusa. Il locale adibito a zona pranzo e lo studio sono dotati di un piccolo terrazzo coperto. Un altro ampio terrazzo è invece accessibile da entrambe le camere da letto. Dunque, tutti i locali sono dotati di finestre di buone dimensioni. La caldaia, del tipo standard, è posta a ridosso dell'angolo cottura e viene impiegata sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento invernale, mediante termosifoni in ghisa. L'appartamento è inoltre dotato di locale cantina, posto al piano seminterrato, provvisto di finestra di aerazione. L'unità immobiliare è dotata di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento, anche se gli stessi risultano in buono stato conservativo, essendo l'appartamento normalmente abitato. Dunque, i principali impianti presenti sono l'elettrico, l'idrotermosanitario ed il gas. L'immobile risulta rifinito con finiture normali ed in un sufficiente stato manutentivo. Gli infissi della zona giorno risultano più recenti di quelli presenti nella zona notte. L'appartamento appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria. La palazzina risulta priva di ascensore.

CONFINI: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) al Foglio 75, Particella 227, Sub. 16, di fatto confina su due lati con la via pubblica comunale (Via A. Gherardi ad ovest e Via G. Ferrari a sud), sul lato nord con il vano scala e la chiostrina condominiale, sul lato ad est si affaccia su altro immobile che si sviluppa esclusivamente al piano terra della medesima proprietà. Salvo altri

OCCUPAZIONE: Il bene risulta libero, ai fini della procedura.

PRATICHE EDILIZIE: Come Titolo Abilitativo Edilizio agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) vale la Licenza di Costruzione n. 2079 del 27/12/1955 in approvazione alla domanda di rilascio n. 21605 del 27/12/1955 con cui sono stati autorizzati i lavori già approvati con Nulla Osta Edilizio n. 21443 del 21/12/1955. Intestazione della pratica: Sig. *OMISSIS* Tipo Pratica: Licenza di Costruzione. Inerente Lavori riguardanti il: [...] "Progetto per la costruzione di un edificio ad uso abitazione, di proprietà del Signor *OMISSIS*, in Rieti località Via Ferrari.". Oggetto: Nuova Costruzione

REGOLARITÀ URBANISTICO -
EDILIZIA - CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme ad eccezione della dimensione del locale di servizio destinato a lavatoio che, in planimetria, ha una profondità diversa ed in particolare maggiore rispetto a quanto di fatto rilevato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), per quanto la stessa risulti non completa di tutti gli atti che originariamente la componevano, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, sono state riscontrate difformità inerenti una parziale diversa distribuzione degli spazi interni per alcuni vani abitabili nonché un diverso sviluppo del locale di servizio destinato a lavatoio/ripostiglio, accessibile direttamente dall'ingresso principale dell'appartamento, che di fatto risulta più piccolo rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'elaborato grafico di progetto precedentemente richiamato. Sempre rispetto a tale elaborato grafico, l'immobile oggetto di stima



risulta non conforme anche per l'assenza di una finestra (delle due rappresentate) nel vano più esposto a sud-est, oltre che per una minore dimensione del terrazzo coperto esposto a sud, con conseguente variazione della superficie del vano abitabile adiacente. Peraltro, l'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità, non già come civile abitazione, ma piuttosto come ufficio.

AGIBILITÀ: Per l'immobile in questione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è presente il Certificato di Abitabilità n.187 del 22/03/1958 rilasciato dal Comune di Rieti a seguito di richiesta presentata dal Sig. *OMISSIS* al Comune di Rieti in data 11/03/1958 e protocollata al medesimo riferimento di protocollo n.187 in data 12/03/1958. Si fa presente che tale abitabilità certifica l'immobile con destinazione ad ufficio e non già come civile abitazione come invece di fatto riscontrato dal CTU in sede di sopralluogo.

SPESE GESTIONE
CONDOMINIALE Non note per mancato riscontro da parte dell'Amm.re di Condominio

SPESE CONDOMINIALI
SCADUTE E/O INSOLUTE Non note per mancato riscontro da parte dell'Amm.re di Condominio

**Prezzo base d'asta di €165750,00 (diconsi Euro
Centosessantacinquemilasettecentocinquanta,00)**

offerta minima €124312,50 (Diconsi Euro Centoventiquattromilatrecentododici,50)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3000,00 (diconsi Euro Tremila,00)

LOTTO 2

DIRITTO DI VENDITA Quota pari a 1/1 della piena proprietà di:
TIPOLOGIA: Abitazione Civile

CATASTO
FABBRICATI: Unità Immobiliare sita nel Comune di Rieti (RI) identificata al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18, Indirizzo Via Antonio Gherardi n.9, Piano S1, 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: 116 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 759,19

DESCRIZIONE: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), in posizione semicentrale, poco distante dal Centro Storico della Città di Rieti. L'appartamento fa parte di una palazzina con attività commerciali al piano terra ed appartamenti per i restanti piani, ad eccezione del piano seminterrato ove sono presenti cantine a servizio degli appartamenti soprastanti. Si accede all'appartamento posto al terzo piano della palazzina, attraverso il vano scale, accessibile direttamente da strada pubblica, tramite un portone in metallo e vetro prospiciente un marciapiede posto al piano strada. Dal portone di ingresso dell'appartamento, del tipo in legno tamburato, si ha accesso ad ampio atrio di ingresso, dal quale si accede ai locali della zona giorno (sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno-tinello di ampia metratura ed una delle tre camere da letto) oltre che ad un corridoio che consente di raggiungere le ulteriori due camere da letto, il servizio igienico ed un piccolo ripostiglio. Infine, sempre dall'atrio di ingresso, si accede anche ad un piccolo lavatoio prospiciente una corte condominiale chiusa. Il locale adibito a zona pranzo e cameretta prospiciente l'ingresso sono dotati di un



piccolo terrazzo coperto. Un altro ampio terrazzo è invece accessibile dalle ulteriori due camere da letto. Dunque, tutti i locali sono dotati di finestre di buone dimensioni. La caldaia, del tipo a condensazione, è posta a ridosso dell'angolo cottura e viene impiegata sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento invernale, mediante termosifoni in ghisa. Si ha inoltre un camino a camera aperta, posto sempre nella cucina, oltre che un boiler elettrico di cui non si conosce l'uso specifico. L'appartamento è inoltre dotato di locale cantina, posto al piano seminterrato, provvisto di finestra di aerazione. L'unità immobiliare è dotata di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento, anche se gli stessi, seppur vetusti, risultano in buono stato conservativo, essendo l'appartamento normalmente abitato. Dunque, i principali impianti presenti sono l'elettrico, l'idrotermosanitario ed il gas. L'immobile risulta rifinito con finiture normali ed in un sufficiente stato manutentivo. Gli infissi risultano essere vetusti, prevalentemente del tipo in ferro con vetro singolo. L'appartamento appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria. La palazzina risulta priva di ascensore.

CONFINI: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) al Foglio 75, Particella 227, Sub. 18, di fatto confina su due lati con la via pubblica comunale (Via A. Gherardi ad ovest e Via G. Ferrari a sud), sul lato nord con il vano scala e la chiostrina condominiale, sul lato ad est si affaccia su altro immobile che si sviluppa esclusivamente al piano terra della medesima proprietà. Salvo altri.

OCCUPAZIONE: Il bene risulta libero, ai fini della procedura.

PRATICHE EDILIZIE: Come Titolo Abilitativo Edilizio agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) vale la Licenza di Costruzione n. 2079 del 27/12/1955 in approvazione alla domanda di rilascio n. 21605 del 27/12/1955 con cui sono stati autorizzati i lavori già approvati con Nulla Osta Edilizio n. 21443 del 21/12/1955. Intestazione della pratica: Sig. *OMISSIS* Tipo Pratica: Licenza di Costruzione. Inerente Lavori riguardanti il: [...] "Progetto per la costruzione di un edificio ad uso abitazione, di proprietà del Signor *OMISSIS*, in Rieti località Via Ferrari.". Oggetto: Nuova Costruzione

**REGOLARITÀ URBANISTICO -
EDILIZIA - CATASTALE:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme ad eccezione della dimensione del locale di servizio destinato a lavatoio che, in planimetria, ha una profondità diversa ed in particolare maggiore rispetto a quanto di fatto rilevato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), per quanto la stessa risulti non completa di tutti gli atti che originariamente la componevano, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, sono state riscontrate difformità inerenti una parziale diversa distribuzione degli spazi interni per alcuni vani abitabili nonché un diverso sviluppo del locale di servizio destinato a lavatoio/ripostiglio, accessibile direttamente dall'ingresso principale dell'appartamento, che di fatto risulta più piccolo rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'elaborato grafico di progetto precedentemente richiamato. Sempre rispetto a tale elaborato grafico, l'immobile oggetto di stima risulta non conforme anche per l'assenza di una finestra (delle due rappresentate) nel



vano più esposto a sud-est, oltre che per una minore dimensione del terrazzo coperto esposto a sud, con conseguente variazione della superficie del vano abitabile adiacente.

AGIBILITÀ: Per l'immobile in questione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è presente il certificato di Abitabilità n.187 del 22/03/1958 rilasciato dal Comune di Rieti a seguito di richiesta presentata dal Sig OMISSIS al Comune di Rieti in data 11/03/1958 e protocollata al medesimo riferimento di protocollo n.187 in data 12/03/1958.

SPESE GESTIONE
CONDOMINIALE Non note per mancato riscontro da parte dell'Amm.re di Condominio

SPESE CONDOMINIALI
SCADUTE E/O INSOLUTE Non note per mancato riscontro da parte dell'Amm.re di Condominio

Prezzo base d'asta di €171100,00 (diconsi Euro CentoSettantunomilacento,00)

offerta minima €128325,00 (Diconsi Euro Centoventottomilatrecentoventicinque,00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 3000,00 (diconsi Euro Tremila,00)

LOTTO 3

DIRITTO DI VENDITA Quota pari a 1/1 della piena proprietà di:
TIPOLOGIA: Autorimessa

CATASTO
FABBRICATI: Unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) alla Sezione Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 8, Indirizzo Via G. Ferrari n.37, Piano T, Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 53 [mq], Superficie Catastale: 53 [mq], Rendita € 208,03

DESCRIZIONE: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), in posizione semicentrale, poco distante dal Centro Storico della Città di Rieti. L'Unità Immobiliare, adibita ad Autorimessa, è stata realizzata contestualmente alla palazzina di cui alla medesima particella catastale. È dotata di accesso indipendente carrabile, di cui al civico 37 di Via G. Ferrari. L'accesso è posto direttamente da strada pubblica, tramite serranda metallica avvolgibile, di dimensioni tali da consentire l'accesso autoveicolare. L'apertura è di tipo manuale. Trattasi di un unico ambiente di grandi dimensioni posto al piano terra, con altezza interna utile di ca. 2,75 [m] netti, sprovvisto di finestre e/o aperture oltre l'accesso carrabile precedentemente indicato. L'Unità Immobiliare, in aderenza alla palazzina di più piani fuori terra su due lati e ad un'altra unità immobiliare del tutto simile e destinata a negozio su un altro lato, presenta una copertura piana non accessibile, coperta con guaina bituminosa. È provvisto di un semplice impianto elettrico di illuminazione che del quale non è stato possibile reperire ulteriori informazioni di dettaglio. L'immobile non è provvisto di pavimentazione, presentandosi con finiture sufficienti in un normale stato manutentivo. L'autorimessa appare immediatamente utilizzabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria.

CONFINI: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Sub. 8, di fatto confina a Ovest e a Nord con la palazzina di maggiore altezza di cui al medesimo numero di particella catastale, a Sud con la strada



pubblica comunale (Via G. Ferrari), ad Est con altra proprietà appartenente al medesimo copro di fabbrica. Salvo altri.

OCCUPAZIONE: Il bene risulta libero, ai fini della procedura.

PRATICHE EDILIZIE: Come Titolo Abilitativo Edilizio agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) vale la Licenza di Costruzione n. 2079 del 27/12/1955 in approvazione alla domanda di rilascio n.21605 del 27/12/1955 con cui sono stati autorizzati i lavori già approvati con Nulla Osta Edilizio n. 21443 del 21/12/1955. Intestazione della pratica: Sig. *OMISSIS*. Tipo Pratica: Licenza di Costruzione. Inerente Lavori riguardanti il: [...] "Progetto per la costruzione di un edificio ad uso abitazione, di proprietà del Signor *OMISSIS*, in Rieti località Via Ferrari.". Oggetto: Nuova Costruzione.

REGOLARITÀ URBANISTICO -EDILIZIA- CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, è risultata una sostanziale conformità, ad eccezione della presenza di pilastri emergenti dalle pareti e non presenti nella realtà ed un'altezza netta utile interna riportata in planimetria diversa rispetto a quella reale del cespite.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), per quanto la stessa risulti non completa di tutti gli atti che originariamente la componevano, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, sono state riscontrate difformità inerenti l'assenza di servizi igienici dedicati a tale locale, nonché una dimensione totale del cespite diversa per l'esecuzione di fatto di un frazionamento del locale originariamente previsto in progetto. L'autorimessa di fatto risulta più piccola rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'elaborato grafico di progetto precedentemente richiamato.

AGIBILITÀ: Per l'immobile in questione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è presente il certificato di Abitabilità n. 187 del 22/03/1958 rilasciato dal Comune di Rieti a seguito di richiesta presentata dal Sig. *OMISSIS* al Comune di Rieti in data 11/03/1958 e protocollata al medesimo riferimento di protocollo n.187 in data 12/03/1958.

SPESE GESTIONE

CONDOMINIALE Non note per mancato riscontro da parte dell'Amm.re di condominio

SPESE CONDOMINIALI

SCADUTE E/O INSOLUTE Non note per mancato riscontro da parte dell'Amm.re di condominio

Prezzo base d'asta di €45.100,00 (diconsi Euro Quarantacinquemilacent)

offerta minima €33.825,00 (Diconsi Euro Trentatremilaottocentoventicinque,00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1000,00 (diconsi Euro Mille,00)

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Riguardo ai precetti della normativa



relativa alla regolarità urbanistica e catastale degli immobili di tutti i lotti posti in vendita si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto con la CTU ed il bozzetto descrittivo allegato alla ordinanza di delega, disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net

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.

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

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



presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la



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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Il file criptato in formato zip.p7m (contenente l'offerta integrale firmata digitalmente e gli allegati all'offerta), ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato tramite PEC all'indirizzo PEC del Ministero, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale (di importo attualmente pari ad € 16,00) effettuato a mezzo bonifico o



carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it> (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) se l'offerente è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante sul territorio dovrà allegare gli estremi del trattato internazionale che legittima l'acquisto in Italia oppure la sussistenza in suo favore della condizione di reciprocità (cioè se nel suo Paese d'origine è permesso ad un italiano acquistare un immobile) verificabile al seguente indirizzo http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm;
- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);
- e) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivi di n. di lotto, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Rieti;
- g) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
- h) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita **nonché della presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 DLgs. 231/2007** (quest'ultima per le procedure post d.lgs 149/2022) 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di TRN del relativo bonifico (considerato che il numero di TRN quale codice identificativo della transazione si è ormai sostituito al "vecchio" numero di CRO), nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è



stata addebitata. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

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

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

m) l'offerente telematico dovrà indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste nonché l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere al presentatore/offerente o all'avvocato depositante munito di procura.

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

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

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

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul "conto cauzioni" dell'importo della cauzione;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

e) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri soggetti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

h) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita ;

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



4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Si dispone:

- che l'importo della cauzione, nella misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul "conto cauzioni" IBAN n. IT 83 F 02008 14607 000107456182 intestato a << **ES. IMM. N 45/2025 R.G.E. TRIBUNALE DI RIETI c/ CAUZIONE**>> e acceso presso la Banca Unicredit S.p.A, indicando come causale il numero e l'anno della relativa procedura esecutiva: "N. 45/2025 R.G.E.";
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito sul c/c cauzioni in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

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

6. ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

a) In caso di offerta unica:

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.



Se, invece, l'unica offerta presentata sia inferiore al prezzo base (beninteso: nei limiti di un quarto), si opera come segue:

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

ii) se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente;

b) In caso di pluralità di offerte:

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

i) pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;

ii) ovvero, in difetto di offerte in aumento, procedendo ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

Svolgimento della gara telematica ASINCRONA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 12,00 del giorno successivo con proroga automatica** alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine **venisse a cadere di sabato o in giorni festivi**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto



dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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

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

7. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

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

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

9. RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI:

Il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza (al netto di eventuali oneri bancari) da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrente dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci (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 e gli importi saranno comunicate all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione);

b) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto a); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

c) il **termine** per il deposito, sia del versamento del saldo prezzo che degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene è di 120 giorni dall'aggiudicazione, **termine perentorio e improrogabile e non soggetto a sospensione nel periodo feriale**. Si precisa che l'accredito delle somme sui conti correnti indicati dal delegato (conto saldo prezzo e conto spese procedura) dovrà avvenire entro la data fissata per il versamento del residuo prezzo.

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

d) il mancato versamento, entro il termine previsto, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di spese successive alla vendita sopra indicate) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

e) inoltre, l'aggiudicatario inadempiente sarà esposto alle conseguenze di cui all'art. 587 co 2 c.p.c. (in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c.

f) ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

g) con riguardo alle procedure esecutive a cui trovano applicazione le novità introdotte dal d.lgs. 149/2022, l'aggiudicatario dovrà rendere, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, in caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e potrà essere effettuata segnalazione alla procura della Repubblica



per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati.

h) in base a quanto disposto dal DM 227 del 2015 sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;

i) l'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Tali importi potranno essere recuperati dall'aggiudicatario in sede di progetto di distribuzione in via privilegiata ai sensi dell'art. 2770 co.2 c.c.

j) Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

11. PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO:

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

12. MALFUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI:

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

13. ALTRE ATTIVITA':



Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (ad eccezione dell'apertura delle buste telematiche), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso custode/delegato.

14. INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI:

I potenziali offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal custode/delegato e, negli orari di apertura previsti, allo Sportello Informativo del Gestore della Vendita Telematica presso il Tribunale di Rieti, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta da parte del Gestore incaricato della vendita secondo quanto indicato nel relativo portale. Si evidenzia che le richieste di visita devono essere **prenotate esclusivamente** tramite il portale delle vendite pubbliche.

[B]

ALTRE DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

RENDE NOTO:

1. che il prezzo del lotto è al netto di imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con precisazione che ove l'apposito deposito in conto spese fosse 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 allegare all'offerta di acquisto;



7. l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, nelle procedure introdotte dopo il 28.2.2023 - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Nelle procedure introdotte prima del 28.2.2023, l'emissione e l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura sarà effettuata solo su espressa richiesta dell'aggiudicatario, da far pervenire al delegato, con le modalità di cui sopra, entro il termine previsto per il saldo prezzo.

9. laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

10. che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net oltre che sul Portale delle vendite Pubbliche;

11. che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

12. che, in ogni caso, le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

13. che maggiori informazioni possono essere fornite, dal delegato in epigrafe indicato, a chiunque vi abbia interesse;

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

AVVERTE:

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

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;



3. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie sono le seguenti:

1. a cura del professionista delegato: inserimento della presente ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della copia della perizia di stima con le relative integrazioni, della planimetria e delle foto del compendio sul portale del Ministero della Giustizia, area "portale delle vendite pubbliche", almeno 55 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2. a cura della società **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.asteanunci.it ;
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito istituzionale del Tribunale di Rieti;
 - pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita con eventuali foto sul quindicinale specializzato "Rivista Aste Giudiziarie";
 - pubblicazione tramite il sistema Aste.click sui siti "Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it", APP Gps Aste, ed ulteriori siti specializzati collegati al servizio, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";
 - per beni di particolare rilevanza o con valore base d'asta superiore ad Euro 500.000,00 l'estratto di vendita andrà pubblicato sul quotidiano nazionale di economia "Sole24ore" alle tariffe riservate da Edicom Finance al Tribunale di Rieti, su richiesta del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.
3. a cura della Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (e-mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it - Tel. 0586/20141), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e copia della relazione del C.T.U. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sul sito www.astegiudiziarie.it, visibile anche tramite l'APP dedicata "Aste Giudiziarie";
 - pubblicazione di annuncio sul periodico quindicinale "Aste Giudiziarie" - Edizione Nazionale, in versione digitale.
4. a cura della **Società Astalegale.net S.p.a.** (e-mail: procedure.rieti@astalegale.net - Tel. 0362/90761), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita:
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore con i relativi allegati sul sito internet www.astalegale.net, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Astalegale";



- pubblicazione sui siti internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it;

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari ai punti 2 e 3 sopra indicati alle società incaricate, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni.

La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge, potranno essere inviate dal professionista delegato, attraverso il modello di richiesta unico disponibile presso il Tribunale, tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Edicom Finance S.r.l.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Astalegale.net S.p.A.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

Rieti, 04/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sabrina Lattanzi

