TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

G.E. DOTT.SSA MARILINA GUGLIELMI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 16/2024 R.G.E

CUSTODE/DELEGATO: AVV. FRANCESCA BLASI**,** con studio in Rieti, Via E. G. Duprè Theseider n 21-02100 Rieti -TEL. 0746/204591, FAX 0746/204591, E-MAIL: francesca@avvocatoblasi.it, Pec: francesca.blasi@pecavvocatirieti.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Francesca Blasi, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza emessa in data 22/09/2026

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 11 GENNAIO 2027, con esame delle offerte telematiche a partire dalle ore 10.20 e seguenti** si procederà per i sottoindicati beni alla

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO 01

Immobile identificato come LOTTO 001 - CORPO A, Piena proprietà per 1/1:
Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) **al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa**).
CORPO A: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Borgo Storico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in posizione perimetrale e ben raggiungibile, non lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). Attraverso un piccolo atrio coperto prospicente la via pubblica, chiuso da una grata in ferro, si raggiunge il portone d'ingresso dell'immobile, del tipo in legno massello. Dal portone di ingresso, scendendo alcuni gradini, si ha accesso ad un ampio locale posto al Piano Terra destinato a cucina-sala da pranzo, dotato di camino a legna. Sempre al Piano Terra, attraverso un piccolo disimpegno connesso con la cucina-sala da pranzo, si ha accesso ad un piccolo bagno di servizio, in cui è anche ubicata la caldaia termica a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni e produce acqua calda sanitaria a servizio dell'immobile. Dal medesimo disimpegno è possibile accedere alla scala che conduce al Piano Primo, dove, attraverso un altro piccolo disimpegno si ha accesso a sua volta ad un'ampia camera da letto e ad un bagno. Tutti i locali risultano provvisti di aperture finestrate, fatta eccezione del piccolo bagno di servizio presente al Piano Terra. La camera al Piano Primo è dotata di un terrazzo che affaccia sulla via pubblica. L'immobile è dotato di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificare la reale consistenza ed il corretto funzionamento. Trattasi dell'impianto elettrico, di quello idrotermosanitario e della rete gas. L'immobile risulta ben rifinito con finiture di pregio e in un buono stato manutentivo. Appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria.
Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 (62,63), Sub. 3, di fatto confina su tutti i lati con la via pubblica comunale, fatta eccezione del lato

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

esposto sostanzialmente più ad ovest che confina con il Terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, Particella 86 di altra proprietà ([redacted]). Salvo altri.

Immobile identificato come LOTTO 001 - CORPO B, Proprietà 1/1:

Unità immobiliare, adibita a Rimessa, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2, Indirizzo Via Vittorio Veneto n.7, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza: 18 [mq], Superficie Catastale: 18 [mq], Rendita € 17,66.

CORPO B: L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Borgo Storico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in posizione perimetrale e ben raggiungibile, non lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). Attraverso un portone in legno massello prospicente la via pubblica, si accede salendo un gradino ad un ampio locale posto al Piano Terra destinato a rimessa ovvero deposito, dotato di una piccola apertura finestrata, posizionata nella parte alta della parete prospicente la pubblica via. Per quanto è stato possibile rilevare, l''immobile è dotato esclusivamente dell'impianto idrico ed elettrico, dei quali però non è stato possibile verificare la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile risulta completo, rifinito ed in un buono stato manutentivo, almeno all'interno. Risulta immediatamente utilizzabile, salvo modeste opere di ordinaria manutenzione che si dovessero rendere necessarie. Completa la proprietà un piccolo vano sottoscala di dimensioni particolarmente modeste posto all'esterno rispetto alla rimessa, sul lato sinistro rispetto all'ingresso della rimessa, indipendente da quest'ultima. Tale vano, dotato di una porta di ingresso in legno, non si trova in un buono stato manutentivo e necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria per renderlo fruibile nelle normali condizioni igienico-sanitarie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2, di fatto confina sui lati esposti a nord ed a ovest con la via pubblica comunale, sui lati esposti a sud ed a est con altre unità immobiliari di altra proprietà non identificabili nel dettaglio ma comunque tutte facenti parte del fabbricato di cui al Foglio 17, Particella 68 (trattasi presumibilmente sui lati al Piano Terra della u.i. identificabile catastalmente al Foglio 17, Particella 68, Sub. 2, invece superiormente delle u.i. identificabili catastalmente al Foglio 17, Particella 68 Sub. 5 per una modesta parte ed al Foglio 17, Particella 65 Sub. 3 per la restante parte). Salvo altri.

PRATICHE EDILIZIE:

CORPO A: PRATICA N. 1

Numero Pratica: Concessione Edilizia Protocollo N.2876 del 06/05/1999 – Pratica Edilizia N.4 / Anno 1999.
Intestazione: xxx
Tipo Pratica: Concessione Edilizia.
Inerente Lavori: […] *"Esecuzione dei lavori di consolidamento e parziale ricostruzione di un fabbricato sito in Canetra al Foglio 17 Particella 60-62-63".*
Oggetto: Consolidamento.
Presentazione avvenuta dapprima in data 10/03/1994 e successivamente in data 14/08/1998.
Rilascio avvenuto in data 06/05/1999.

CORPO B:

Relativamente all'immobile di cui al CORPO B, non sono stati reperiti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) né pratiche edilizie specifiche né il certificato di collaudo e/o il certificato di agibilità. È presumibile ritenere che l'immobile risalga ad epoca remota, e precisamente anteriormente all'anno 1942, come desumibile dalla data di presentazione della planimetria catastale ancora oggi in atti presso l'Agenzia del Territorio, e successivamente a tale data, nel corso del tempo, è presumibile ritenere che lo stesso sia stato interessato da lavori di manutenzione non pesante.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

CORPO A:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 27/03/2025 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 Castel Sant'Angelo (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, si sono riscontrate difformità che in particolare riguardano una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, con una diversa ubicazione della scala di collegamento tra il Piano Terra ed il Piano Primo.

Regolarizzabili mediante: Risulta necessaria l'acquisizione di un Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria per la realizzazione di opere interne in assenza delle prescritte autorizzazioni, presentando una PRATICA IN SANATORIA sia di natura EDILIZA sia di natura STRUTTURALE, oltre che eventualmente anche di natura URBANISTICA se del caso, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali e Regionali (per acquisire il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria comprensivo della Autorizzazione Sismica in Sanatoria), nel rispetto di tutta la vincolistica comunale e regionale che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37 e ed Artt. 94-96), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa Circolare Esplicativa emanata dal CSLLPP N.7 del 21/01/2019 e nel rispetto del Regolamento Regionale N.26/2020 e

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

ss.mm.ii (R.R. N.07/2021), oltre che delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii. (Vigilanza sull'Attività Urbanistico-Edilizia), secondo i presupposti che ne ricorrano.
Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza ed indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio, dopo un preciso calcolo di competenza esclusiva degli uffici preposti, se ammissibile. Qualora non ne ricorrano le condizioni, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo.
Informazioni in merito alla conformità edilizia (strutturale): Alla regolarizzazione edilizia-strutturale mediante la presentazione di una specifica pratica in sanatoria, non dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.
Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA.
CORPO B:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 27/03/2025 e lo stato autorizzato come rappresentato nella 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 non è perfettamente conforme a causa della presenza di un'apertura finestra all'interno del vano posizionata nella parte alta della parete prospicente la via pubblica nel lato esposto più ad ovest, non rappresentata nella planimetria catastale, a valere come ultimo titolo abilitativo edilizio legittimo e valido.
Regolarizzabili mediante: Risulta necessaria l'acquisizione di un Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria per la realizzazione di una piccola apertura esterna in assenza delle prescritte autorizzazioni, presentando una PRATICA IN SANATORIA di natura EDILIZA, STRUTTURALE ed URBANISTICA, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali e quelli Regionali (per acquisire il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria e dell'eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica comunale e regionale che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36- 37 e ed Artt. 94-96), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa Circolare Esplicativa emanata dal CSLLPP N.7 del 21/01/2019 e nel rispetto del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss.mm.ii (R.R. N.07/2021), oltre che delle previsioni di cui alla al Decreto Legislativo N.42 del 22/01/2004 (Codice Dei Beni Culturali e del Paesaggio), del successivo D.P.R. N.31 del 2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e della Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii. (Vigilanza sull'Attività Urbanistico-Edilizia), secondo i presupposti che ne ricorrano. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza ed indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio, dopo un preciso calcolo di competenza esclusiva degli uffici preposti, se ammissibile. Qualora non ne ricorrano le condizioni, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo**.**
Informazioni in merito alla conformità edilizia (strutturale) - urbanistica: Alla regolarizzazione edilizia-strutturale-urbanistica mediante la presentazione di una specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.
Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA.
AGIBILITÀ:
NON RILEVATA né per il CORPO A, né per il CORPO B.
STATO DI OCCUPAZIONE
A disposizione del debitore sino all'emissione dell'ordine di liberazione che verrà al più tardi emesso con il decreto di trasferimento.
Valore del lotto in CTU: €. 97.500,00

---

al prezzo base d'asta di Euro 97.500,00

offerta minima Euro 73.125,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.500,00
****

LOTTO 2

CORPO C: Piena proprietà 1/1 di immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68, Sub. 1, graffata ed unita alla Particella 69 (particella complessa), Indirizzo Via Vittorio Veneto n.1, PianoT-1-2-3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11,5

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

vani, Superficie Catastale: 214 [mq], Superficie Catastale: 214 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 683,01.
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Borgo Storico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in posizione perimetrale e ben raggiungibile, non lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). Attraverso una piccola piazza pubblica, si raggiunge il portone di ingresso dell'im-mobile, del tipo in legno. Dal portone di ingresso, superando un gradino, si ha accesso ad un locale posto al Piano Terra con destinazione residenziale. Attraverso un'ampia apertura si ha accesso ad un secondo vano, collegato tramite una scala interna al Piano Primo. Il Piano Primo è costituito da due vani distinti. La medesima scala che porta al Piano Primo prosegue fino al Piano Secondo, dove sono presenti ulteriori tre vani distinti. Da tale piano, attraverso un'altra scala diversa dalla prece-dente, ma allo stato attuale non ancora costruita, sarà possibile accedere al Piano Terzo, costituito (allo stato rilevato) da un vano e da un terrazzo scoperto. L'immobile è in corso di ristrutturazione, ma i lavori risultano sospesi da molto tempo. La distribuzione degli spazi interni non è completata, non sono stati realizzati gli impianti tecnologici, che risultano dunque completamente assenti, come anche assenti sono gli infissi sia interni che esterni, ad eccezione del vecchio portone di ingresso, che risulta non in un buono stato. Nell'immobile i lavori di natura strutturale appaiono ultimati, ad eccezione della scala che deve connettere il Piano Secondo al Piano Terzo, ancora da costruire. Appare avere un buon potenziale possedendo anche dei pregi dal punto di vista architettonico, come per esempio la copertura in legno massello del tipo a vista, per essere completato e reso fruibile al meglio. Tuttavia, sono comunque da eseguire ancora importanti lavori, previa acquisi-zione di idoneo titolo abilitativo edilizio.
Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Fo-glio 17, Particella 68 (69), Sub. 1, confina sui lati a Nord e ad Est con la via pubblica comunale; sul lato a Sud a tutti i piani con altro immobile identificato catastalmente con il numero di Parti-cella 71 di altra proprietà; sul lato ad Ovest a tutti i piani con altra porzione di immobile anch'esso catastalmente identificato con il numero di Particella 68 ma numero/i di subalterno/i non noto/i qualora esistenti, di altra proprietà. Salvo altri.
CONFORMITÀ CATASTALE:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 23/05/2024, 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 difforme a causa di una parziale diversa di-stribuzione degli spazi interni. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".
Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio
Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.
PRATICHE EDILIZIE:
PRATICA N. 1:
Numero Pratica: Istanza Condono Edilizio Prot. n.1037 del 29/03/1986. ai sensi Legge n.47 del 23/02/1985.
Intestazione: xxx
Tipo Pratica: Istanza di Condono Edilizio.
Inerente Lavori di: […] *"Mutamento di destinazione d'uso" per la trasformazione di una cantina in un vano abitabile avvenuta tra gli anni 1962 e 1963.*
Oggetto: Cambio di destinazione d'uso con lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio.
Presentazione avvenuta in data 29/03/1986.
Rilascio non avvenuto.
NOTA 1: alla suddetta pratica è allegato il **CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA** redato da un Tecnico abilitato e la **COMPATIBILITÀ AMBIENTALE** di cui al Prot. n°1789 del 14/04/2000 (Determinazione n°4/00) rilasciata dal Comune di Castel Sant'Angelo (RI) a seguito della domanda presentata dal Sig. xxx al Comune di Castel Sant'Angelo (RI) di cui al Prot. n°4103 del 24/11/1997 (e precedentemente all'Assessorato Urbanistica di Roma con Protocollo n.013467 del 10/11/1995).
PRATICA N. 2:
Numero Pratica: Progetto di Adeguamento Statico di cui alla Comunicazione di Inizio Attività (DIA) Prot. n.4486 del 26/11/2002, ai sensi della Legge n.662 del 23/12/1996.
Intestazione: xxx
Tipo Pratica: Progetto strutturale presentato agli Uffici del Genio Civile di Rieti.
Inerente Lavori di: […] *"Adeguamento Statico del fabbricato destinato a Civile Abitazione sito in Canetra distinto al Catasto […] del Comune di Castel Sant'Angelo […] al Foglio 17 Particelle 68/1 – 69".*
Oggetto: Progetto di Adeguamento Statico.
Presentazione avvenuta in data 12/11/2002.
Rilascio non previsto. Lavori non conclusi.
NOTA 2:
Non risulta agli atti del comune concedente richiesta/rilascio di agibilità per il cespite di che trattasi.

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 27/03/2025 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 Castel Sant'Angelo (RI), ovvero il "**Progetto di Adeguamento Statico**" di cui alla Comunicazione di Inizio Attività **(DIA) Prot. n.4486 del 26/11/2002**, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti, valido all'epoca della presentazione ma attualmente scaduto, sono state riscontrate difformità che riguardano una generale diversa distribuzione degli spazi interni con i lavori previsti in progetto non conclusi. Per una miglior comprensione di quanto suddetto si rimanda alla perizia.
Regolarizzabili mediante: È necessaria l'acquisizione di un nuovo ed idoneo titolo abilitativo edilizio (se del caso in sanatoria ai sensi degli Artt. 36-36bis e/o 37 e Artt. 94-96 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e della L.R. n.15/2008, per tutto o almeno per parte di quanto risulta non corrispondente all'ultimo titolo abilitativo edilizio presente agli atti del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), sia dal punto di vista edilizio che strutturale oltre che urbanistico se del caso, se ritenuto ammissibile e concedibile da tutti gli Enti, sia a livello comunale che sovracomunale (comune e regione), preposti alla ricezione della richiesta di specifica autorizzazione e/o nulla osta per il rilascio del Titolo Abilitativo Edilizio.
Alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica mediante la presentazione di una specifica pratica, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.
Non risulta agli atti del comune concedente richiesta/rilascio di agibilità per il cespite di che trattasi.
Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.
STATO DI OCCUPAZIONE
A disposizione del debitore sino all'emissione dell'ordine di liberazione che verrà al più tardi emesso con il decreto di trasferimento.
Valore del lotto in CTU: €. 95.890,00

---

al prezzo base d'asta di Euro 95.890,00

offerta minima Euro 71.917,50

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

Euro 1.500,00
****
LOTTO 3

CORPO D: Piena proprietà 1/1 di Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.
I terreni oggetto di stima sono ubicati nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in prossimità del Borgo Storico e più precisamente di fronte al noto Laghetto dei Cigni, attrazione rilevante per il comune e per le zone limitrofe, data la limpidezza delle acque che lo caratterizzano. È possibile raggiungere i terreni, di fatto uniti tra loro, attraversando a piedi il Viale del Littorio. Superando un cancello in legno, si accede all'interno dell'area, attraversata da ruscelli-canali d'acqua ed attrezzata con opere in legno quali un gazebo ottagonale aperto su tutti i lati e due passerelle (a ponte) in legno per attraversare i suddetti canali di acqua ad ornamento della stessa area privata. Nell'area insiste un vialetto pavimentato con lastricato in pietrame che conduce al gazebo mentre la restante area e ricoperta con prato verde, al momento non curato. Quanto descritto non è lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). L'area ed i relativi accessori risultano in uno stato manutentivo quasi sufficiente, richiedendo interventi di manutenzione per renderla pienamente fruibile in sicurezza. Per quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, non risultano presenti impianti tecnologici al servizio dell'area.
Confini: Il Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17 Particella 1633 confina a Sud con altro terreno identificato con il numero di Particella 1632 di altra proprietà; ad Ovest con altro terreno identificato con il numero di Particella 2130 di altra proprietà; ad Est con la via pubblica (Via Monte Grappa come indicata nell'estratto di mappa catastale); a Nord con altro terreno identificato con il numero di Particella 1634 della medesima proprietà e di fatto unito ad esso. Salvo Altri.
Il Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17 Particella 1634 confina a Sud con altro terreno identificato con il numero di Particella 1633 della medesima proprietà e di fatto unito ad esso; ad Ovest con altro terreno identificato con il numero di Particella 2130 di altra proprietà; ad Est con la via pubblica (Via Monte Grappa come indicata nell'estratto di mappa); a Nord con altra via pubblica (Viale del Littorio come indicato nell'estratto di mappa catastale). Salvo Altri.
PRATICHE EDILIZIE:
PRATICA N. 1

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

Numero Pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. N.5086 del 30/12/2010.
Intestazione: xxx
Tipo Pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria.
Inerente Lavori/Opere: […] *"Progetto a Sanatoria ai sensi dell'Art.36 Comma 1 D.P.R. N.380 del 06/06/2001 per opere realizzate in assenza di DIA e/o Permesso di Costruire nella Frazione di Canetra",* riguardante l'installazione di un gazebo, la sostituzione di una recinzione ed un cancello in legno in sostituzione dei preesistenti in ferro e rete metallica, ripristino di muretti in pietra a secco per delimitazione di ruscelli naturali, realizzazione di un vialetto in pietra e materiale arido di collegamento tra il cancello di ingresso ed il gazebo, realizzazione di una platea in calcestruzzo a quota terreno e l'installazione di due passerelle in legno sui ruscelli naturali presenti nell'area oggetto di abuso.
Oggetto: Costruzione di opere in assenza di Titolo Abilitativo Edilizio per le quali è stata rilasciata successivamente alla realizzazione delle stesse e prima del rilascio del permesso di costruire in sanatoria il relativo "Parere di Compatibilità Paesaggistica" con Determinazione N.B3858 del 07/09/2010 ai sensi dell'Art. 167 Commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Regione Lazio - Dipartimento del Territorio - Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, a seguito della domanda presentata dal Sig. Innocenzi Pietro ed acquisita dal suddetto Ufficio Regionale in data 17/08/2009 al n. di Protocollo 160166.

Presentazione avvenuta in data 31/03/2009.
Rilascio avvenuto in data 30/12/2010.
NOTA: Alla richiesta di accesso agli atti tecnici ed amministrativi presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) in data 24/02/2025 a mezzo PEC ed acquisita al Protocollo del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) con il n.1289 del 25/02/2025, hanno fatto seguito diversi approfondimenti di ricerca da parte del personale addetto dell'Ufficio Tecnico al fine di reperire quanta più documentazione possibile inerente il cespite pignorato. Dunque, si riporta e si allega alla ctu quanto è stato possibile reperire in tempi successivi negli archivi comunali, messo poi a disposizione del sottoscritto CTU. Sebbene la documentazione non risulti completa, sono comunque riportati gli atti ritenuti significativi per ricostruire la storia urbanistica ed edilizia del cespite. Relativamente all'immobile di cui al CORPO D, non sono stati reperiti agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune concedente né il certificato di collaudo nel il certificato di agibilità. Altresì, non è stato possibile desumere dagli atti forniti dal comune concedente se per le opere realizzate sia stata rilasciata la relativa autorizzazione sismica in sanatoria previa denuncia al Genio Civile di competenza come indicato e richiesto nel permesso di costruire rilasciato nel rispetto di quanto normato dal D.P.R. N.380/2001 (già Legge N.1086 del 05/11/1971).
DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie-strutturali-urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 27/03/2025 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 Castel Sant'Angelo (RI), ovvero il Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. N.5086 del 30/12/2010, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, non si sono riscontrate difformità sostanziali dal punto di vista puramente edilizio ed urbanistico: tuttavia la suddetta pratica risulta non completa di tutti gli atti necessari, con particolare riferimento al progetto strutturale in sanatoria ed alla conseguente autorizzazione sismica in sanatoria. Dunque, per tale motivo, sussiste una difformità di natura strutturale. Per una migliore comprensione di quanto asserito, si rimanda a quanto rappresentato nell'Elaborato Grafico dei Beni Pignorati.
Regolarizzabili mediante: Risulta necessario completare il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria già rilasciato ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R.380/2001 dal comune concedente, con l'acquisizione della relativa autorizzazione sismica in sanatoria, previa redazione di un apposito progetto strutturale da presentare agli Uffici Regionali del Genio Civile di competenza, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, se ritenuta ammissibile e concedibile, per tutto od almeno per parte di quanto risultato non autorizzato dal punto di vista strutturale.
Informazioni in merito alla conformità edilizia (strutturale) - urbanistica: Alla regolarizzazione strutturale mediante il completamento della relativa specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.
Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA, ma si dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.
STATO DI OCCUPAZIONE
A disposizione del debitore sino all'emissione dell'ordine di liberazione che verrà al più tardi emesso con il decreto di trasferimento.
Valore del lotto in CTU: €. 23.000,00

---

al prezzo base d'asta di Euro 23.000,00

offerta minima Euro 17.250,00

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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

Euro 500,00

***

LOTTO 4

CORPO E: Piena proprietà: 1/1 di Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in una zona periferica di natura agricola/boschiva, in cui sono presenti terreni agricoli coltivati e non ed aree arborate / boschive. Tale zona dista circa 1 [km] dal centro abitato della Frazione di Canetra del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). L'accesso avviene tramite strada non asfaltata bianca, impiegata come strada interpoderale destinata al solo transito locale per raggiungere ed accedere ai terreni agricoli limitrofi.

Lo sviluppo del terreno è quasi rettangolare con andamento acclive. È ricoperto da vegetazione arborea in gran parte costituita da alberi tagliati e rimossi di recente. La forma geometrica del lotto è sostanzialmente regolare: tuttavia, sulla parte iniziale, quasi in piano o comunque meno acclive, è presente un manufatto con propria identificazione catastale di altra proprietà e non interessato dalla presente esecuzione, che interrompe l'andamento regolare del terreno ivi descritto. Sulla parte frontale del lotto è presente una porzione di cancello in ferro che ne impedisce il libero accesso. Tramite terreni confinanti, è comunque possibile accedere alla parte più pendente del cespite, non essendo presenti recinzioni e/o delimitazioni di altra natura che ne impediscono il passaggio. Al riguardo, si precisa che non sono evidenti in loco i confini tra le diverse proprietà. Nella relativa scheda catastale, il terreno ha qualità di "pascolo-arborato".

Confini:

Il Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17 Particella 2019 confina a Sud in parte con il terreno quale corte del fabbricato identificato catastalmente al Foglio 17 Particella 2017 di altra proprietà, in parte con il perimetro del fabbricato identificato catastalmente al Foglio 17 Particella 2020 di altra proprietà e per la restante parte con altro terreno identificato con il numero di Particella 1299 di altra proprietà; a Nord con altro terreno identificato con il numero di Particella 1266 di altra proprietà; ad Est con altro terreno identificato con il numero di Particella 1263 e Particella 1302 di altra proprietà; ad Ovest con strada comunale – interpoderale. Salvo Altri.

PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti agli atti del Comune di Castel Sant'Angelo (RI).

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Trattasi di un terreno agricolo/boscato privo di interventi edilizi/urbanistici. Dunque, per quanto rilevato, si può dichiarare la **CONFORMITA' EDILIZIA**

Conformità urbanistica: Trattasi di un terreno agricolo/boscato privo di interventi edilizi/urbanistici. Dunque, per quanto rilevato, si può dichiarare la **CONFORMITÀ URBANISTICA.**

STATO DI OCCUPAZIONE

A disposizione del debitore sino all'emissione dell'ordine di liberazione che verrà al più tardi emesso con il decreto di trasferimento.

Valore del lotto in CTU: €. 1.600,00

---

al prezzo base d'asta di Euro 1.600,00

offerta minima Euro 1.200,00

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

Euro 250,00

***

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.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

***

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA RELATIVA ALLA VENDITA TELEMATICA E AGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

1. <u>MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:</u>

- 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.

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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.

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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;

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

- se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno;
- il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del delegato alla vendita effettuare tutte le opportune verifiche prima di dichiarare la validità dell'offerta);

e) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
f) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivi di numero di lotto, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Rieti;
g) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (invalidità delle offerte inferiori alla c.d. offerta minima);
h) il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri relativi alla vendita, **nonché della presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art.22 d.Lgs. 231/2007, ai fini della normativa Antiriciclaggio** (quest'ultima per le procedure post d.lgs 149/2022), che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in 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);

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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: **IT 67 A 03440 14600 000000706700** intestato a: **ES. IMM. N. 16-2004 R.G.E. CONTO, CAUZIONI TRIBUNALEDI 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. 16-2024 R.G.E."**;
- che il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito sul c/c cauzioni **in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**.
In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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:

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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) <u>In caso di offerta unica</u>:

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 <u>gara telematica</u> tra gli offerenti *ex* art. 573 c.p.c. <u>con la modalità asincrona di seguito disciplinata</u>
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.
<u>In sintesi</u>: 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.
<u>Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori</u> 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 <u>offerenti partecipano telematicamente</u> 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,

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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 e gli importi saranno comunicate all'aggiudicatario a cura del delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione);

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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

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

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

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

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

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

g) **con riguardo alle procedure esecutive a cui trovano applicazione le novità introdotte dal d.lgs. 149/2022, l'aggiudicatario dovrà rendere, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. circa le informazioni prescritte dall'art.22 del d.Lgs. 21.11.2007, n.231, ai fini della normativa Antiriciclaggio, mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, in caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e potrà essere effettuata segnalazione alla procura della Repubblica per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati;**

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

i) l'aggiudicatario è tenuto altresì ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che saranno tempestivamente comunicate dal delegato

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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. <u>PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE MUTUO IPOTECARIO:</u>

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. <u>MALFUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI:</u>

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. <u>ALTRE ATTIVITA':</u>

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. <u>INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI:</u>

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

<u>RENDE NOTO:</u>

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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 quasi 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;

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

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'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**;**

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

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28

o di altro creditore munito di titolo, da avanzarsi nel termine di giorni venti dalla comunicazione della presente ordinanza.

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

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e di copia della relazione dell'esperto stimatore con i relativi allegati sul sito internet www.astalegale.net, anche tramite l'applicazione (APP) per apparecchi elettronici "Astalegale";
- Pubblicazione sui siti internet www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com e www.publicomonline.it.

I professionisti delegati dovranno presentare personalmente la richiesta per gli adempimenti pubblicitari ai punti 2 e 3 sopra indicati alle società incaricate, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, in modo da consentire che la pubblicazione abbia una durata minima di 45 giorni.
La richiesta di pubblicazione e la relativa documentazione, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge, potranno essere inviate dal professionista delegato, attraverso il modello di richiesta unico disponibile presso il Tribunale, tramite i contatti sopra indicati o tramite invio telematico mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sui siti www.asteannunci.it; www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.
Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione. Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate da Edicom Finance S.r.l.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Astalegale.net S.p.A.

Maggiori informazioni potranno essere assunte contattando il Custode-Delegato ai recapiti sopra indicati.
Le richieste di visita dovranno essere formulate, mediante il Portale delle vendite pubbliche, accedendo al seguente sito: /**https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**. **(sezione "Prenota visita immobile").** Non sono ammesse altre modalità di prenotazione.

Rieti,02/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Blasi

Firmato Da: FRANCESCA BLASI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1ab2d28