TRIBUNALE DI TERNI
UFFICIO FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO [redacted]

[redacted] **(N. 12/2015 R.C.P.)**

IL GIUDICE DELEGATO

- premesso che nel programma di liquidazione approvato a norma dell'art. 104-*ter* l.f. è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107, co. 2, l.f.;
- visto il certificato redatto ai sensi dell'art. 567, co. 2, c.p.c. dal Notaio DOTT. PAOLO CIRILLI e nota di trascrizione del 06.04.2021 (RG 3538 e RP 2702) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;
- esaminata la relazione di stima redatta dall'Esperto GEOM. FABIO CIANCUTI, nominato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 172, co. 3, l.f.;
- rilevato che, non essendo emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., deve procedersi alla vendita senza incanto;
- considerato che, non sussistendo nel caso di specie l'esigenza che il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, le operazioni di vendita devono essere delegate ad un Professionista ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c.;
- precisato che, non apparendo ciò pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo devono essere effettuati con **modalità telematiche** – e, in specie, con le modalità della **vendita sincrona mista** – nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-*ter* disp. att. c.p.c. (decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32);

P.Q.M.

visti gli art. 107 e 182 l.f., nonché gli artt. 490, 567 ss. e 591-*bis* c.p.c.

ORDINA

che si proceda alla vendita dei diritti di seguito indicati, alle condizioni stabilite nella presente ordinanza, sulle seguenti unità immobiliari (meglio descritte nella relazione di stima sopra richiamata, la quale può essere consultata dagli interessati sul sito internet www.tribunale.terni.it ed alla quale – unitamente al certificato notarile sopra menzionato, consultabile con le medesime modalità – si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni):

LOTTO UNICO

costituito da:

a) diritto di proprietà per la quota di 42/100 su: terreno ove insiste la strada di accesso ai locali ove viene svolta l'attività e censita al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta (TR), al foglio 40, particella n. 836 e n. 838;
b) diritto di piena proprietà su: fabbricato composto da magazzino ed ufficio - identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta (TR), al foglio 40, particella 415, categoria D/8, rendita catastale Euro 3.692,67;
c) diritto di piena proprietà su: fabbricato composto da magazzino, ufficio e sala esposizione - identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquasparta (TR), al foglio 40, particella 450, categoria D/8, rendita catastale Euro 3.692,67;
d) diritto di piena proprietà su: terreni – identificati al Catasto Terreni del Comune di Acquasparta (TR), al foglio 40, particella 597, 598, 599, 600 e 611;

AD UN PREZZO NON INFERIORE A € 683.350,00 oltre oneri fiscali

in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il **rilancio minimo sarà di € 5.000,00**;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al **dott. Paolo Sebastiani**, con studio in Terni, Piazza Mario Ridolfi n. 35, il quale svolgerà anche le funzioni di "referente della procedura" ai sensi del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

AUTORIZZA

la **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** a gestire la vendita telematica in qualità di "Gestore" ai sensi del medesimo d.m., utilizzando il seguente "**portale del gestore**": **www.fallcoaste.it;**

FISSA

per lo svolgimento delle operazioni di vendita delegate il termine di due anni dall'emissione della presente ordinanza;

DISPONE

che le predette operazioni di vendita si svolgano secondo le seguenti modalità:

1) il Professionista delegato provvederà allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591-*bis*, co. 3 (eccetto quelle indicate ai numeri 1, 7, 10, 11 e 12), c.p.c., come specificati nell'allegato A, previa verifica della completezza della documentazione ipocatastale acquisita agli atti della procedura;
2) l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., compilato e pubblicato a cura del Professionista, dovrà contenere:

- gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;
- sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione se è occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), altri eventuali dati di interesse;
- la precisazione che: le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato nella procedura di concordato preventivo (di cui il Professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, e senza alcuna garanzia per l'evizione e le molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
- l'indicazione del valore dell'immobile determinato sulla base della stima effettuata dall'operatore esperto nominato ai sensi dell'art. 87 l.f.;
- l'elencazione dei siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
- il nome e il recapito telefonico del Professionista delegato, con la specificazione che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560, co. 5, c.p.c.;
- l'IBAN del conto corrente intestato al concordato preventivo sul quale versare le cauzioni (da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica);

- la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- nel caso in cui si tratti di terreno, l'indicazione, a norma dell'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c,, della destinazione urbanistica del risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001;
- le notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 l. 47/1985 e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1, D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 l. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 l. 47/1985; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, verrà evidenziato che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata):
- le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data (il giorno successivo a quello di scadenza del suddetto termine), l'ora, la modalità (vendita sincrona mista) e il luogo stabiliti per la partecipazione degli offerenti (con modalità telematica, per coloro i quali abbiano formulato l'offerta con tale modalità, e mediante comparizione dinanzi al Professionista delegato, per coloro che abbiano presentato l'offerta su supporto analogico), previo espletamento delle verifiche sull'ammissibilità delle offerte ai sensi degli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, alle operazioni di vendita e, in particolare, all'eventuale gara tra offerenti, con specificazione dell'unità di tempo stabilita (in misura non inferiore ai tre minuti) per la formulazione dei rilanci;
- tutti gli altri dati indicati nel paragrafo 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater*, co. 1, disp. att. c.p.c.;

3) il termine entro il quale potranno essere proposte (ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e con le modalità previste per la vendita sincrona mista dal d.m. 26 febbraio 2015, n. 32) le offerte di acquisto dovrà essere fissato dal Professionista delegato in una data individuata tra i 60 e i 120 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento; in caso di esito negativo del primo tentativo di vendita, il Professionista dovrà porre in essere entro il termine fissato per lo svolgimento delle operazioni delegate almeno altri sei esperimenti di vendita, fissando, di volta in volta, un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto (dovendo tenersi conto, per il computo

del numero degli esperimenti di vendita, anche di quelli svolti prima dell'emissione della presente ordinanza), fino al limite della metà;

4) tutti gli interessati all'acquisto dovranno essere messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 560, co. 5, c.p.c.: il Professionista delegato, entro quindici giorni dalla relativa richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore), provvederà, direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;
5) le operazioni di vendita, a partire dall'esame e dal compimento delle verifiche di cui agli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, fino alla redazione del verbale di cui all'art. 23 del medesimo d.m., dovranno avvenire presso lo studio del Professionista delegato o nel diverso luogo eventualmente indicato nell'avviso di vendita;
6) per ogni esperimento di vendita dovrà essere redatto – con le modalità e i contenuti stabiliti dal summenzionato art. 23 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 – apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica, entro cinque giorni dalla sua redazione, con l'allegazione dell'elenco redatto dal Gestore ai sensi del medesimo art. 23 e dei giustificativi della pubblicità effettuata; il predetto verbale è sottoscritto dal Professionista delegato, e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
7) all'integrale compimento delle operazioni delegate (ovvero, in caso di esito negativo degli esperimenti di vendita, alla scadenza del termine fissato per lo svolgimento di tali operazioni) il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi della vendita; il giudice disporrà, sentito il Liquidatore, in merito all'eventuale rinnovo della delega;
8) avvenuto il versamento del prezzo, dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e delle somme di cui all'art. 2, co. 7, d.m. 227/2015 con le modalità e nei termini stabiliti, il Professionista delegato (previa acquisizione dall'aggiudicatario del relativo certificato di stato libero, se celibe o nubile, o di copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato) provvede al deposito di una bozza del decreto di trasferimento (avendo cura, tra l'altro, di indicare la formula di cui al successivo punto G, ove ne ricorrano i presupposti) e trasmette al giudice gli atti relativi alle operazioni delegate; al decreto devono essere allegati: l'attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene; una visura catastale aggiornata

dell'immobile oggetto della vendita; se previsti dalla legge, l'attestato di prestazione energetica (redatto dal professionista all'uopo incaricato dal Liquidatore) e il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dagli atti;

9) se il prezzo non è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura nel termine e con le modalità stabilite, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice;
10) nel caso in cui il prezzo di vendita scenda sotto € 10.000,00 o laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il professionista rimetterà gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega, al fine di consentire al Liquidatore di effettuare le valutazioni di cui all'art. 104-*ter*, co. 7, l.f..
11) qualora insorgano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato potrà rivolgersi al Giudice Delegato, il quale provvederà con decreto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, 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; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento), delle quali il Giudice Delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura e spese della procedura di concordato preventivo.

E) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita e i compensi e le spese di cui all'art. 2, co. 7, d.m. 227/2015, così come comunicati dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

F) Il pagamento del saldo del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (al termine in questione si applica la sospensione feriale di cui alla l. 742/69, ragion per cui, nel caso in cui venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, esso dovrà intendersi automaticamente prorogato al primo giorno immediatamente successivo a tale periodo). L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – C.P. n. 12/2015 – Lotto n. unico".

G) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571, co. 1, c.p.c.. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca, ex art. 1269 c.c., per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – C.P. n. 12/2015 – Lotto n. unico". Ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l'erogazione della somma di € ..... da parte di ..... a seguito del contratto di mutuo a rogito ..... del ....., rep. ..., racc. ..., 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, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*"; in caso di revoca

dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all’Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

H) Se l’aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all’acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all’atto della presentazione dell’offerta ovvero, al più tardi, al momento dell’aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento;

I) La proprietà del bene verrà trasferita all’aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell’integrale versamento del prezzo e dell’importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare e a spese dell’aggiudicatario.

L) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate – con modalità telematica a norma degli artt. 12 e 13 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, ovvero, in alternativa, su supporto analogico mediante deposito in cancelleria – entro le ore 12 del giorno stabilito quale termine dal Professionista delegato.

L’offerta presentata con modalità telematica deve essere 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 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, pubblicate nell’area pubblica del Portale dei servizi telematici del Ministero. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del Gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle lettere b), c), d), e), f) e g) di seguito indicate, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, co. 4, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. 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, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. 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 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. 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 sopra menzionato. 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 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. 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 nell'offerta stessa, mediante un messaggio che deve contenere, anche in 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 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32.. 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 (l'offerta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita).

Nel caso in cui, invece, si opti per la presentazione dell'offerta su supporto analogico, sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, e la cui identità dovrà essere accertata dal cancelliere mediante esibizione di un valido documento), il nome del Giudice Delegato, il nome del professionista delegata e la data della vendita: nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. Un fac-simile del modulo di offerta su supporto analogico è presente sul sito www.tribunale.terni.it nell'area "procedure concorsuali".

L'offerta (in entrambi i casi, se non diversamente di seguito specificato) dovrà contenere i seguenti dati:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio e lo stato civile dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, dovranno essere indicati essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante); 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);

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 (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c.) e il termine per il pagamento del prezzo stesso e degli oneri fiscali (termine che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore, il termine si intenderà di 90 giorni);
i) l'importo versato a titolo di cauzione e marca da bollo;
j) solo in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (se presentata con modalità telematica) e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, sarà sufficiente indicare l'indirizzo di una casella di posta elettronica anche non certificata;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati (in entrambi i casi, se non diversamente di seguito specificato) i seguenti documenti:

a) in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, nella stessa busta, la

marca da bollo e un assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Terni – C.P. n. 12/2015 – Lotto n. unico” a titolo di cauzione;

b) copia del documento di identità dell’offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche una copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo; se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegate le copie del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, dovranno essere allegate copia del documento – ad esempio, una visura camerale aggiornata dell’impresa – da cui risultino i poteri di rappresentanza legale e di offerta, ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichino i poteri, che, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale; se l’offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l’offerta);

M) L’importo della cauzione è pari al **10% del prezzo offerto** (ove l’offerta riguardi più lotti ai sensi del seguente punto P, la cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore); in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Liquidatore (su richiesta del Professionista delegato) al soggetto offerente non aggiudicatario con disposizione di bonifico da eseguirsi, nel termine di cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte, sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione ovvero, in caso di offerta presentata su supporto analogico, mediante riconsegna a mani dell’offerente subito dopo la deliberazione finale sulle offerte (con espressa menzione della riconsegna nel verbale della vendita e specifica sottoscrizione per ricevuta da parte dell’interessato) ovvero, in caso di mancata presenza dell’offerente, mediante ritiro dell’assegno in Cancelleria da parte dell’interessato (con redazione, da parte del Cancelliere, del verbale di riconsegna; il Professionista delegato provvederà a riconsegnare l’assegno in Cancelleria, al fine di renderlo disponibile per il ritiro da parte dell’interessato, entro cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte).

N) Ai sensi dell’art. 571, co. 2, c.p.c., l'offerta non è efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, co. 3, c.p.c.; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo stabilito nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate;

O) Ognuno (tranne il debitore fallito) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c..

P) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (p.es.: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti con dichiarazione di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri.

Q) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta è irrevocabile**; **si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita**;

R) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; l'eventuale eccedenza che dovesse risultare all'esito dell'integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà immediatamente restituita all'aggiudicatario dal Liquidatore (su richiesta del Professionista Delegato);

S) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni – C.P. n. 12/2015 – Lotto n. unico"";

T) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dalla presente ordinanza, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574, co. 3, c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza;

U) Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;

- il Gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

- il Professionista delegato, nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, verifica la presenza (fisica, per gli offerenti su supporto analogico; mediante accesso all'area riservata del "portale del gestore") degli offerenti e provvede all'esame delle offerte (quelle presentate con modalità telematica, collegandosi al "portale del gestore"; quelle presentate su supporto analogico, aprendo le buste alla presenza degli offerenti), compiendo, ai sensi dell'art. 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le necessarie verifiche sulla regolarità e completezza delle offerte e assumendo le conseguenti determinazioni sull'ammissione di ciascun offerente alle operazioni di vendita; il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, co. 3, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal giudice o dal Professionista delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

- qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla **gara tra gli offerenti** ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta; prima di avviare la gara, il Professionista delegato provvederà all'abilitazione di coloro che partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del "portale del gestore"; il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; nel corso di tale gara, ciascun rilancio (da effettuarsi nell'unità di tempo indicata dal Professionista delegato nell'avviso di vendita) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo indicato a pag. 2 della presente ordinanza; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente partecipante con modalità telematica sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti e al Professionista delegato (che li renderà visibili, in tempo reale, agli offerenti partecipanti con modalità non telematica), e allo stesso modo si procede per ogni determinazione del Professionista delegato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta;

- se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo del prezzo (ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta). In caso di

aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

V) Salvo il disposto dell'art. 108 l.f., l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (c.d. aumento del quinto).

DISCIPLINA SULLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti a cura del professionista delegato:

1) pubblicazione, **almeno 45 giorni prima** dell'avvio di ogni esperimento di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente tutti i dati indicati nei paragrafi 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161-*quater*, co. 1, disp. att. c.p.c.;
2) pubblicazione, **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati da uno o più quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata (il "Corriere dell'Umbria", "Il Messaggero – ed. Umbria", "Repubblica – ed. Roma", etc.), anche avvalendosi delle condizioni previste nelle offerte riservate alle procedure di questo Tribunale (consultabili presso la Cancelleria), nonché sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero sul quotidiano "Italia Oggi", di un avviso contenente le seguenti informazioni (in linea di massima contenute in due "moduli tipografici", corrispondenti a 50/60 parole):
   - numero della procedura, Giudice Delegato e Professionista Delegato (con indicazione del recapito telefonico di quest'ultimo);
   - tipo di vendita; lotti;
   - ubicazione del bene, natura del diritto reale posto in vendita (diritto di proprietà o quota dello stesso, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.);
   - caratteristiche dell'immobile (superficie, vani, piano, interno, ecc.), eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) e condizione (libero o occupato dal debitore/da terzi);
   - ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
   - termine e modalità per la presentazione delle offerte;
   - data, luogo e ora fissate per l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. e la deliberazione sulle offerte;

- indicazioni per reperire maggiori informazioni (Professionista Delegato, Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Terni, sito internet in cui sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, co. 2, c.p.c.);

3) pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, in uno dei siti specializzati inclusi nell'elenco di cui all'art. 2 d.m. 31 ottobre 2006, di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria (in mancanza, il Liquidatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;
4) affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Professionista Delegato;
5) pubblicazione di un avviso sintetico su uno o più siti specializzati (e/o su periodici) gratuiti;

Una copia dell'ordinanza deve essere notificata dal Liquidatore a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio, ai sensi dell'art. 107, co. 3, l.f.

Nelle procedure per le quali vi è contratto di informatizzazione con la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., gli adempimenti descritti ai punti **n. 2**, **4 e 5** che precedono dovranno essere richiesti dal Professionista Delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 10 giorni prima del termine ultimo per la pubblicità** alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it), **la quale provvederà a redigere gli estratti di vendita da pubblicare sui quotidiani.** In questa ipotesi la richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del Professionista Delegato, potrà essere alternativamente effettuata tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it, invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it, fax al n. 0586 201431, posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno, consegna a mano al personale della società incaricato presente presso il Tribunale.

In caso di vendita telematica affidata ad un diverso "gestore della vendita telematica", gli adempimenti di cui sopra dovranno essere richiesti al gestore.

In ogni caso, il Professionista Delegato dovrà: trasmettere la documentazione da pubblicare su internet 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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare; comunicare entro il giorno successivo agli organi della procedura, con relazione corredata dalla relativa documentazione anche inerente alla pubblicità svolta, l'esito del medesimo.

Terni, 05/10/2021

Il Giudice Delegato

(*dott. Alessandro Nastri*)

ALLEGATO A

Il professionista delegato provvede:

1) agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma;
2) alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574;
3) alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581;
4) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583;
5) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma;
6) alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591;
7) alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587;
8) ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.