



TRIBUNALE DI TERNI

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI

Il Giudice Delegato

Premesso che nel Supplemento al Programma di Liquidazione approvato in data 26.9.2024, è previsto che la vendita dei beni immobili venga effettuata secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili ai sensi dell'art. 107 comma 2° l.f.;

Vista la certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. dal Notaio Alberta Canape, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;

Esaminata la relazione di stima dei beni immobili dell'Arch. Moreno Pollegioni;

Considerato che i beni mobili ancora presenti presso il compendio immobiliare sono privi di valore e che verranno compresi nel compendio immobiliare;

ritenuto 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 Delegato 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'art. 161-ter disp. att. c.p.c. (decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32);

Visto l'art. 107 l.f., nonché gli artt. 490, 567 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 (compresi i beni mobili e gli arredi ancora presenti il compendio immobiliare) meglio descritte nella relazione di stima la quale può essere

consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite pubbliche e sul sito www.spazioaste.it ed alle quali- 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 immobili:

LOTTO UNICO_ DESCRIZIONE

1) Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare a destinazione extralberghiera per l'esercizio dell'attività di casa per vacanze sito in Comune di San Venanzo, Vocabolo Caserelle snc, con accesso dal lato sinistro della strada interpoderale, o di servitù, che ha origine dalla Strada comunale n. 109 Ripalvella-Ospedaletto, dalla quale accedono anche altri fondi sia a monte e che a valle della proprietà in esame, formato da due corpi di fabbrica distinti, di due piani fuori terra il primo e ad un solo piano il secondo, composti globalmente da quattro unità immobiliari (identificate dall'Esperto nella descrizione analitica in A), B), C) e D), con accesso autonomo per ciascuna dall'esterno, della superficie utile complessiva di 400,30 mq, iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo al Foglio 124, part.IIa 52 sub. 1**, cat. A/7, classe 1, consistenza 20,5 vani, rendita € 2.064,54, con area di corte circostante, non censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo, ma individuata, in parte, nell'area libera dalle costruzioni della particella censita alla partita speciale 1 del Nuovo **Catasto Terreni del Comune di San Venanzo al Foglio 124 part.IIa 52** (ente urbano, are 18.30) e, la restante, con parte dei mappali 70 del foglio 124 e 4 del foglio 148 Catasto Terreni, come meglio chiarito di seguito al punto successivo, con riferimento ai terreni facenti parte del lotto unico.

Sulla corte pertinenziale sono costruiti un forno in muratura e un manufatto in legno, privo di strutture di fondazione, fatiscente.

L'unità immobiliare A), distribuita al piano terra, ha una superficie complessiva di 75,10 mq, oltre al portico e al sottoscala esterno, ed è composta da ingresso -soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto e bagno; l'unità immobiliare B), distribuita al piano terra, ha una superficie complessiva di 54,50 mq, oltre al portico fatiscente e al sottoscala esterno, ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto doppia, ripostiglio e bagno; l'unità immobiliare C) distribuita al piano primo ed ottenuta dalla fusione di due distinte unità immobiliari, ha una superficie complessiva di 139,80 mq, oltre ai portici e alle scale esterne, ed è composta da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, altro vano, due disimpegni, tre camere da letto, cabina armadio e due bagni; l'unità immobiliare D), distribuita al piano terra, ha una superficie complessiva di 81,60 mq, oltre

al portico della superficie di mq 16,00, ed è composta da ingresso -soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto e bagno.

Le unità immobiliari A), B) e C) fanno parte di un edificio la cui costruzione è iniziata anteriormente all'entrata in conservazione del Nuovo Catasto Terreni, datata al 01/01/1956, mentre l'unità immobiliare D) fa parte di un corpo di fabbrica edificato in ampliamento all'edificio che comprende le unità A), B) e C), la cui costruzione è iniziata in data successiva al 17.08.2000; tali unità sono sprovviste dell'attestato di prestazione energetica.

L'area di corte pertinenziale del complesso con destinazione a casa per vacanza, comune alle quattro unità immobiliari sopra descritte, è gravata in parte da una servitù di passaggio, seppure non formalmente costituita, ma riportata nella mappa d'impianto del N.C.T. a favore della part.lla 94, costituente fondo intercluso in senso assoluto.

- 2) Diritti di piena proprietà su terreni agricoli di varia natura, estensione giacitura ed esposizione, ubicati in agro in Comune di San Venanzo, sia a monte che a valle del Vocabolo "Caserelle" e fino al Vocabolo "Podere Mola Caserelle", con accesso da entrambi i lati della strada interpoderale, che ha origine dalla Strada comunale n. 109 Ripalvella-Ospedaletto, o da altre strade di servitù che hanno origine dalla strada interpoderale, distinti al **Nuovo Catasto Terreni** e di seguito elencati:

Foglio 104, part.lla 71, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 53.00, R.D. € 15,05, R.A. € 15,05;

Foglio 104, part.lla 72, seminativo, classe 3, consistenza are 11.40, R.D. € 2,94, R.A. € 2,94;

Foglio 124, part.lla 16, seminativo, classe 3, consistenza are 71.10, R.D. € 18,36, R.A. € 18,36;

Foglio 124, part.lla 24, seminativo, classe 4, consistenza are 70.00, R.D. € 12,65, R.A. € 12,65;

Foglio 124, part.lla 25, seminativo, classe 4, consistenza are 15.30, R.D. € 2,77, R.A. € 2,77;

Foglio 124, part.lla 34:

porz. A/A, bosco misto, classe 3, consistenza h 2 are 45.90, R.D. € 20,32, R.A. € 2,54;

porz. A/B, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 94.80, R.D. € 12,24, R.A. € 5,88;

Foglio 124, part.lla 35, seminativo, classe 4, consistenza are 91.60, R.D. € 16,56, R.A. € 16,56;

Foglio 124, part.lla 36:

porz. A/A, bosco misto, classe 3, consistenza h 1 are 71.05, R.D. € 14,13, R.A. € 1,77;

porz. A/B, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 57.55, R.D. € 7,43, R.A. € 3,57;

Foglio 124, part.lla 37, bosco misto, classe 3, consistenza ha 2. are 07.50, R.D. € 17,15, R.A. € 2,14;

Foglio 124, part.lla 38, bosco misto, classe 3, consistenza are 42.20, R.D. € 3,49, R.A. € 0,44;

Foglio 124, part.lla 39:

porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 04.22, R.D. € 1,09, R.A. € 1,09;

porz. A/B, bosco misto, classe 3, consistenza h. 2 are 00.28, R.D. € 16,55, R.A. € 2,07;

Foglio 124, part.lla 40:

porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 83.33, R.D. € 21,52, R.A. € 21,52;

porz. A/B, bosco misto, classe 3, consistenza h 9. are 63.56, R.D. € 79,62, R.A. € 9,95;

porz. A/C, pascolo, classe 2, consistenza are 01.44, R.D. € 0,10, R.A. € 0,04;

porz. A/D pascolo arborato, classe 1, consistenza are 46.67, R.D. € 6,03, R.A. € 2,89;

Foglio 124, part.lla 41, seminativo, classe 3, consistenza h 2. are 40.30, R.D. € 62,05, R.A. € 62,05;

Foglio 124, part.lla 42:

porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 60.07, R.D. € 15,51, R.A. € 15,51;

porz. A/B, bosco misto, classe 3, consistenza h 3. are 63.43, R.D. € 30,03, R.A. € 3,75;

Foglio 124, part.lla 44, seminativo, classe 3, consistenza h 1. are 22.80, R.D. € 31,71, R.A. € 31,71;

Foglio 124, part.lla 48, seminativo, classe 3, consistenza are 02.40, R.D. € 0,62, R.A. € 0,62;

Foglio 124, part.lla 49, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 74.30, R.D. € 21,11, R.A. € 21,11;

Foglio 124, part.lla 50:

porz. A/A, bosco misto, classe 3, consistenza are 02.00, R.D. € 0,17, R.A. € 0,02;

porz. A/B, incolto produttivo, consistenza are 00.80, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

Foglio 124, part.lla 51:

porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 29.33, R.D. € 7,57, R.A. € 7,57;

porz. A/B, uliveto, classe 2, consistenza are 36.41, R.D. € 13,16, R.A. € 5,64;

porz. A/C, bosco misto, classe 3, consistenza are 05.06, R.D. € 0,42, R.A. € 0,05;

Foglio 124, part.lla 56, seminativo, classe 3, consistenza are 58.80, R.D. € 15,18, R.A. € 15,18;

Foglio 124, part.lla 57, seminativo, classe 3, consistenza are 08.90, R.D. € 2,30, R.A. € 2,30;

Foglio 124, part.lla 70, seminativo, classe 3, consistenza ha 4. are 70.80, R.D. € 121,57, R.A. € 121,57;

Foglio 148, part.lla 4, seminativo, classe 3, consistenza ha 1. are 30,30, R.D. € 33,65, R.A. € 33,65;

Foglio 148, part.lla 25:

porz. A/A, seminativo, classe 3, consistenza are 13.14, R.D. € 3,39, R.A. € 3,39;

porz. A/B, bosco misto, classe 2, consistenza are 70.76, R.D. € 7,31, R.A. € 1,10;

Foglio 148, part.lla 31, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 69.00, R.D. € 19,60, R.A. € 19,60;

Foglio 148, part.lla 32, seminativo, classe 3, consistenza are 12.00 R.D. € 3,10, R.A. € 3,10;

Foglio 148, part.lla 46:

porz. A/A, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 04.88, R.D. € 0,63, R.A. € 0,30;

porz. A/B, pascolo, classe 1, consistenza are 01.42, R.D. € 0,15, R.A. € 0,06;

Foglio 148, part.lla 47, seminativo, classe 3, consistenza are 42.60 R.D. € 11,00, R.A. € 11,00;

Foglio 148, part.lla 50, seminativo, classe 3, consistenza are 80.30 R.D. € 20,74, R.A. € 20,74;

Foglio 148, part.lla 66, pascolo arborato, classe 1, consistenza are 86.94, R.D. € 11,23, R.A. € 5,39;

Foglio 148, part.lla 67:

porz. A/A, seminativo, classe 4, consistenza are 59.75, R.D. € 10,80, R.A. € 10,80;

porz. A/B, uliveto, classe 2, consistenza are 04.87, R.D. € 1,76, R.A. € 0,75;

porz. A/C, pascolo, classe 1, consistenza are 09.32, R.D. € 0,96, R.A. € 0,39;

porz. A/D pascolo arborato, classe 1, consistenza are 95.32, R.D. € 12,31, R.A. € 5,91;

Foglio 148, part.lla 78, seminativo, classe 4, consistenza ha 1. are 25.93, R.D. € 22,76, R.A. € 22,76;

Foglio 148, part.lla 80, seminativo, classe 4, consistenza ha 1. are 08.57, R.D. € 19,63, R.A. € 19,63;

Foglio 148, part.lla 81, seminativo, classe 4, consistenza are 21.42, R.D. € 3,87, R.A. € 3,87;

Foglio 148, part.lla 83, seminativo, classe 3, consistenza ha 1. are 42.55, R.D. € 36,81, R.A. € 36,81;

Gli immobili di cui al seguente punto hanno un'estensione catastale totale di ha 49 are 85,37, comprendente anche le aree occupate da fabbricati e dalle loro pertinenze (sulle part.lla 40, 41 e 70 del foglio 124 e sulla part.lla 4 del Foglio 148) per una consistenza complessiva di circa ha 0.39.50.

Sulla particella 70 del Foglio 124, parte della quale costituisce corte pertinenziale del complesso di cui al punto 1), insiste una piscina scoperta, di forma irregolare, della superficie di circa 38,00 mq, e con una profondità non nota, delimitata da un'area pavimentata, al servizio dell'edificio per case vacanze di cui al punto n.1), non riportata in mappa né censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo.

Sulla particella 4 del Foglio 148, parte della quale costituisce corte pertinenziale del complesso di cui al punto 1), insistono tre pergole in legno aperte su tutti i lati, sulle quali è installato un impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica, spento e in relazione al quale è stata comunicata a GSE la cessazione dalle relative convenzioni; parte delle strutture sono cedute unitamente a parte dei pannelli che compongono l'impianto; tali pergole, che erano state poste a copertura dei parcheggi pertinenti all'edificio per case vacanze, non sono riportate in mappa né censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo. I costi di smaltimento dell'impianto sono stati decurtati dal valore di stima.

Sulla particella 40 del foglio 124 insiste una stalla per il ricovero dei cavalli, aperta su tre lati, attualmente ricoperta dalla vegetazione incolta, ad un solo piano fuori terra, composta da un unico vano della superficie utile di circa 79 mq, non riportata in mappa né censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo.

I terreni contraddistinti dalle particelle 44, 51 e 70 del foglio 124 del Comune di San Venanzo sono gravati da una servitù di passaggio seppur non formalmente costituita ma in parte riportata nella mappa d'impianto del N.C.T. (per la porzione ricadente sulla particella 70-già 45) a favore delle part.lle 46, 92 e 93 (queste ultime derivate entrambe dalla numero 54) del medesimo foglio di mappa, costituenti tutte fondo intercluso in senso assoluto.

I terreni individuati con le part.lle 78 (già 19), 25 e 66 (derivata dalla 20) del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravati da una servitù di passaggio, seppur non formalmente costituita, ma riportata nella mappa di impianto del N.C.T. a favore delle part.lle 5 del medesimo foglio di mappa e n. 59 del foglio 124, costituenti entrambe fondo intercluso in senso assoluto.

Le particelle 4, 80 (già 10), 83 (già 11), 78 (già 19), 25 e 67 (già 48), 25 e 67 del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravate da una servitù di passaggio, formalmente costituita, a favore dei mappali 60 (già 33), 61 (già 33), 62, 63, 64 (queste ultime tre tutte già 35) e 65 (già 20) dello stesso foglio di mappa.

- 3) Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare ad uso produttivo-agricolo in Comune di San Venanzo, in prossimità del Vocabolo Caserelle snc e ubicato a valle del complesso turistico ricettivo di cui al punto 1), distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di San

Venanzo, **al foglio 148 part.lla 84**, cat. D/10, R.C. € 7.610, formato da tre tettoie (A, B e C), aperte su tutti i lati, ciascuna delle quali ad un solo piano fuori terra e della superficie utile complessiva di 1.018,00 mq, adibite a fienile, magazzino e stalla per bovini, ognuna con sovrastante impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, spento e per il quale sono cessate le relative convenzioni con GSE, in quanto oggetto danneggiamento e di furto di parte dei pannelli e di tutti gli inverter, con area circostante di pertinenza individuata al **Catasto Terreni** dello stesso Comune **al foglio 148 part.lla 84** (ente urbano, are 62.43). I costi di smaltimento dell'impianto sono stati decurtati dal valore di stima.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale e precisa descrizione di tutti gli immobili, anche con riferimento alle effettive colture dei terreni, a tutte le servitù di passaggio gravanti su alcuni terreni e particelle, ai vincoli costituiti sul lotto, alle numerose irregolarità urbanistico-edilizie- catastali, difformità e criticità varie riscontrate dall'Esperto anche sotto il profilo strutturale, nonché riguardo alle modalità di determinazione del prezzo.

Si fa presente che il fabbricato ha subito numerosi furti, tra cui asporto di caldaie, nonché vari danneggiamenti, in particolare alle porte di ingresso degli appartamenti.

La vendita del compendio immobiliare comprende anche tutti i beni mobili (che erano stati oggetto di inventario, ad eccezione di quelli oggetto di furto) quali termoconvettori, radiatori, caldaie, sanitari, cucina in muratura, camini in muratura, specchiere incassate, appliques, lampade a parete e a soffitto, pensili e quindi tutti i beni fisicamente collegati agli immobili e ancora presenti sul compendio (che pertanto non siano già stati asportati illegittimamente).

Saranno altresì compresi nel compendio immobiliare, senza attribuzione di alcun prezzo, anche i beni mobili acquisiti alla procedura, che non siano stati oggetto di furto e, pertanto, ancora presenti presso il compendio (anche all'esterno) quali, in via esemplificativa, mobili cucina con elettrodomestici, arredi vari come tavoli, sedie, divani, materassi, cassettiere, armadi, letti singoli e matrimoniali, facendo presente che alcuni sono stati danneggiati.

Il serbatoio GPL verrà asportato dal soggetto richiedente, giusto provvedimento di autorizzazione del G.D. del 5.07.2024.

DISPONE

che il lotto sopra descritto sia posto in vendita senza incanto ad un PREZZO BASE NON INFERIORE A:

€ 781.000,00 (settecentottantunomila /00 euro) oltre oneri fiscali,

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

DELEGA

Per le operazioni di vendita e per ogni attività successiva, secondo quanto previsto dalla presente ordinanza, il **dott. Andrea Vasconi**, con Studio in Terni, Piazza San Giovanni Decollato n. 12, la quale svolgerà anche le funzioni di referente della procedura ai sensi del d.m. 26.02.2015 n.32;

NOMINA

gestore della vendita telematica, ai sensi del medesimo d.m., la Società ASTALEGALE.NET S.P.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale “www.spazioaste.it”,

FISSA

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

DISPONE

che le attività delegate si svolgano secondo le seguenti modalità:

- 1) Il Professionista delegato provvederà allo svolgimento delle attività di cui all’art. 591 bis c.p.c. comma III (eccetto quelle indicate ai numeri 1,7,10 e 12, 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 deve contenere:
 - 1) gli estremi previsti nell’art. 555 c.p.c. per l’identificazione del bene;
 - a. 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;
 - b. la precisazione che le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall’Esperto nominato nella procedura fallimentare (di cui il professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l’immobile si trova, 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 ovvero derivanti dalla 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c. la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
 - d. l'indicazione del valore dell'immobile determinato sulla base della stima effettuata dall'Esperto
 - e. i siti Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima;
 - f. il nome e il recapito telefonico del Professionista Delegato, con la specificazione che le richieste di visita dei beni immobili dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560 co 5 c.p.c.;
 - g. l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale versare le cauzioni da usare **esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematiche**;
 - h. la specificazione che tutte le attività che a norma dell'art. 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;
 - i. nel caso in cui si tratti di terreni, l'indicazione, a norma dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., della destinazione urbanistica del terreno risultante dal Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU DPR 380/2001;
 - j. le notizie di cui all'articolo 46 del DPR 380/2001 e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. 5° del citato T.U. e di cui all'articolo 40 co. 6° della citata 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 DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata;
 - k. le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte telematiche ed analogiche, nonché la data (il giorno successivo a quello di scadenza a quello di scadenza del suddetto termine), l'ora, la modalità (vendita sincrona mista) e il luogo fissati per la partecipazione degli offerenti (con modalità telematica, per coloro che abbiano formulato l'offerta con tale modalità, e mediate 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;

- l. tutti gli altri dati indicati nel paragrafo 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater comma 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 almeno altri cinque 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 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 15 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. 26.02.2015 n.32 fino alla redazione del verbale di cui all'art. 23 del medesimo d.m., si terranno presso lo studio del Professionista delegato o in altro luogo idoneo all'esperimento dell'asta telematica sincrona mista scelto dal professionista, che dovrà essere espressamente indicato nell'avviso di vendita;

6) per ogni esperimento di vendita dovrà essere redatto apposito verbale, con le modalità e i contenuti stabiliti dal summenzionato art. 23 d.m. 26.02.2015 n.32, 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 Curatore, in merito all'eventuale rinnovo della delega;

8) avvenuto il versamento del saldo 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 di matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato) provvede alla bozza di un decreto di trasferimento (avendo cura di indicare la formula di cui al successivo punto G) ove ne ricorrano i presupposti) e trasmettere 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 ipocatastale aggiornata dell'immobile oggetto di vendita; se previsti dalla legge, l'attestato di prestazione energetica (redatto dal professionista all'uopo incaricato dal Curatore), il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dagli atti o comunque acquisito dall'Esperto incaricato dal Curatore; in caso di acquisto come bene personale ai sensi delle lettere c) d) f) dell'art. 179 c.c., il Professionista delegato acquisirà la dichiarazione dell'aggiudicatario e del coniuge da rendersi innanzi al Cancelliere;

9) se il saldo prezzo e gli oneri fiscali connessi all'acquisto non sono stati versati 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 G.D. anche prima dell'esaurimento della delega, al fine di consentire al Curatore 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 a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni (compresi quelli mobili) 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; 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. Sono a carico dell'acquirente eventuali spese relative al ritiro, carico, trasporto dei beni mobili.

- 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, 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;
- 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 dall'annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento), delle quali il Giudice delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione (che verrà curata del Professionista delegato con spese vive a carico della procedura).
- 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'aggiudicatario;
- F) Il pagamento del saldo prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri tributari e della quota spese a carico dell'aggiudicatario, 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 (tale termine non è soggetto a sospensione feriale). L'aggiudicatario potrà provvedere al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e delle spese come quantificate dal delegato, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal delegato a mezzo di raccomandata AR

o e-mail certificata) ovvero in alternativa mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Fallimento n. 30/2017- lotto unico”**).

- G) Qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, egli 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 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 (le cui coordinate saranno comunicate dal delegato a mezzo di raccomandata AR o e-mail certificata) ovvero in alternativa mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a **“Tribunale di Terni – Fallimento n. 30/2017- lotto 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 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.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, conformemente a quanto disposto dall’art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di 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 su autorizzazione del Giudice Delegato direttamente all’Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura; per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell’art. 585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.
- H) Se l’aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all’acquisto della prima casa (o 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 dei beni 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 Professionista delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione nei Registri Immobiliari e voltura catastale del decreto di trasferimento a spese dell'aggiudicatario; ove se ne profili concretamente la necessità, alla luce di quanto accertato dall'Esperto nella perizia di stima, all'aggiudicatario dovrà essere notificato il decreto di trasferimento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 e di cui all'articolo 40 co. 6° della L. 47/1985;

L) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate – con modalità telematica a norma dell'art. 12 e dell'art. 13 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 ovvero, in alternativa su supporto analogico mediante deposito in Cancelleria- Ufficio Procedure concorsuali- entro le ore 12:00, del giorno stabilito quale termine dal Professionista delegato.

L'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente oppure tramite un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c.;

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'art. 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'art. 13 comma 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 completa di cui all'art. 6 comma 4° del DPR 11.02.2005, 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'art. 13 commi 2 e 3 del d. m. 26.02.2015 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'art. 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'art. 26 d.m. 26 febbraio 2015, n.32. L'offerta telematica e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" (utilizzando il modulo di offerta telematica reperibile sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche <https://venditepubbliche.giustizia.it>), 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. 26.02.2015 n. 32.

L'offerta telematica si intenderà 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 si opti per la presentazione dell'offerta su supporto analogico, sulla busta dovrà essere indicato 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 documento in corso di validità), il nome del Giudice Delegato e del Professionista delegato e la data della vendita: nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né il nome delle parti, né il numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

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, 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 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); 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](http://www.esteri.it/MAE/IT/Ministero/Servizi/Stranieri/Elenco_Paesi.htm); se l'offerente straniero è "regolarmente soggiornante" dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino comunitario 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);

- 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; la mancanza di indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore 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 avente le caratteristiche di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta (se

presentata con modalità telematica) e ricevere le comunicazioni dal sistema; 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 DM 32/2015;

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita.

All'offerta dovranno inoltre 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 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura concorsuale dell'importo della cauzione e della marca da bollo (il bollo digitale dovrà essere pagato durante la compilazione dell'offerta, fermo restando che si tratta di mera irregolarità e che in caso di omesso pagamento il delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente); l'offerente dovrà eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile (3/5 giorni prima rispetto alla scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura, al momento dell'apertura delle buste; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, nella stessa busta, marca da € 16,00 e due marche da bollo da € 2,00 ciascuna e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 30/2017 Tribunale di Terni - Lotto unico" a titolo di cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche un 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 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 una 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 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 e al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Curatore (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 delle 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 consegnare 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 comma 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace: se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3° c.p.c.; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza; se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate;

O) Ognuno (tranne il debitore assoggettato alla procedura concorsuale) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare ex art. 579 comma 3° e 583 c.p.c.;

P) Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura e 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 acquisire 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 e il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il termine

fissato per il saldo 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 restituita all'aggiudicatario dal Curatore (su richiesta del Professionista Delegato).

- S) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), delle spese e degli oneri fiscali dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista delegato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni- Fallimento n. 30/2017-Lotto unico".
- T) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo (comprensivo della quota spese a carico dell'aggiudicatario e degli oneri tributari quantificati dal professionista delegato (posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima all'estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta e con le modalità previste dalla presente ordinanza di vendita, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574 comma 3° c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza.
- U) Nel giorno fissato per l'esame delle offerte verranno compiute le seguenti operazioni:
- almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta telematica 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 di vendita, 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" per coloro che hanno presentato offerte telematiche) 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'art. 14 comma 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 assicurare l'anonimato.

- Colui che ha presentato l'offerta analogica per partecipare alla gara è tenuto a presenziare personalmente all'udienza; in subordine potrà intervenire in sua vece un avvocato, munito di procura autenticata da notaio, il quale potrà altresì presentare offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 u. c. e 583 c.p.c..
- Qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (prezzo minimo), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore;
- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara 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"; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale www.spazioaste.it un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento (da effettuarsi nell'unità di tempo indicata dal Professionista delegato nell'avviso di vendita), **non potrà essere inferiore all'ammontare minimo di € 5.000,00; a partire dal quarto tentativo di vendita il rilancio minimo sarà di € 3.000,00**; i rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti e al Delegato alla vendita (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; la piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri

elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara sincrona mista, avrà offerto la somma più alta.

- Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene sarà aggiudicato a favore del maggior offerente, oppure 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 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 di 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.
- **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 1/5 (c.d. aumento del quinto).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

- 1) pubblicazione, **almeno 45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte 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., unitamente a copia della presente ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., della certificazione notarile, nonché della planimetria e delle foto raffiguranti l'esterno e l'interno degli immobili;
- 2) pubblicazione **almeno 45 giorni prima** della scadenza 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 Messaggero-ed. Umbria, Repubblica-ed. Roma) anche avvalendosi delle condizioni previste nelle offerte riservate alle procedure di questo Tribunale (consultabili presso la Cancelleria) di un avviso contenete le seguenti informazioni (in linea di massima contenute in due moduli tipografici corrispondenti a 50-60 parole):
 - Ufficio Giudiziario, numero della procedura, nome del 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 (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.);
- caratteristiche dell'immobile (superficie, vani, piano, interno, ecc.) e la presenza di eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) e condizione (libero, occupato dal debitore/da terzi);
- ammontare del prezzo base, dell'offerta minima e l'ammontare del rilancio in caso di gara;
- termine e modalità per la presentazione delle offerte telematiche e analogiche;
- la data, il luogo e l'ora fissata per la vendita telematica sincrona mista (esame offerte, deliberazione sulle offerte e eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c.);
- indicazioni per reperire maggiori informazioni (Professionista delegato, Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Terni, sito internet in cui sono inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490 comma 2° c.p.c.);

3) pubblicazione **almeno 45 giorni prima** della scadenza del termine per la 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., della certificazione notarile nonché della planimetria e delle allegate foto 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 gratuiti;

Una copia della presente ordinanza deve essere notificata dal Professionista delegato a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nella nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio ai sensi dell'art. 107 comma 3° l.f.;

Nelle procedure per le quali vi è contratto di informatizzazione con Aste Giudiziarie Inlinea Spa, gli adempimenti descritti ai punti 2 e 3 dovranno essere richiesti dal Professionista Delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti almeno 45 giorni prima del termine ultimo per la pubblicità alla Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa (che gestisce il sito 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 richiesta di pubblicità firmato a cura del Professionista delegato, potrà essere effettuata alternativamente tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it, consegna a mano al personale incaricato presente presso il Tribunale, posta o Corriere da spedire alla sede della Società Aste Giudiziarie InLinea Spa.

In caso di vendita affidata ad un diverso gestore della vendita telematica, gli adempimenti di cui sopra dovranno essere richiesti a detto 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 7.02.2008; verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare; comunicare entro cinque giorni agli organi della procedura, con relazione corredata dalla relativa documentazione anche inerente alla pubblicità svolta, l'esito di ciascun tentativo di vendita.

Terni, 26.9.2024

Il Giudice delegato

Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli

ALLEGATO A

Il professionista delegato provvede:

1. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma, c.p.c.;

2. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
3. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581 c.p.c.;
4. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
5. sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'articolo 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'articolo 585, secondo comma, c.p.c.;
6. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;
7. alla fissazione dell'ulteriore incanto nel caso previsto dall'articolo 587 c.p.c.;
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.