



**TRIBUNALE DI AVEZZANO**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**  
**ORDINANZA DI DELEGA DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

2021

il G.d., dott.ssa Francesca Greco,  
letti gli atti della procedura,  
vista la propria circolare del 22.05.2018 e ritenuto che il rinvio di cui all'art. 105 l. fall. sia un rinvio mobile alle disposizioni del c.p.c. attualmente in vigore;  
vista l'istanza del curatore fallimentare presentata in data 10/06/2024;  
letta la relazione peritale e le integrazioni depositate in atti;  
visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita con il metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato al norma dell'art. 568 c.p.c.;  
ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente entro un termine non superiore a dodici mesi ex art. 569, comma III, come modificato per effetto del d.l. 20.6.2015 n. 83, pubblicato in G.U. 27.6.2015 n. 147;  
ritenuto che, atteso il numero dei tentativi eseguiti e le caratteristiche dei beni, la vendita con modalità telematiche potrebbe rivelarsi pregiudizievole agli interessi dei creditori, ai sensi dell'art. 569, co. 4, c.p.c.

**DISPONE**

la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, dei beni meglio identificati nella relazione peritale integrativa a firma dello stimatore, al prezzo indicato in perizia (lotto unico),

ritenuto di procedere alla vendita nelle forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni al curatore fallimentare

**DELEGA**

il compimento delle relative operazioni al curatore fallimentare avv. MAURIZIO CERVELLINO

**ASSEGNA**

al curatore fallimentare il termine di 18 mesi dalla comunicazione per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa

considerato che per la migliore attuazione e gestione delle attività di cui agli artt. 591 bis c.p.c. è preferibile procedere alla nomina di un custode ex artt. 559 e 560 c.p.c.;

**1. Le operazioni di vendita**

Il curatore fallimentare:

- dovrà provvedere al primo esperimento di vendita entro 6 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza; non potranno essere fissate le aste nel periodo di sospensione feriale dei termini;
- si avvarrà per la determinazione del valore dei beni della relazione di stima in atti; il prezzo base del primo esperimento di vendita sarà quello indicato nella relazione a firma dello stimatore per ciascun lotto; la misura minima dell'aumento da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c), dovrà determinarsi in una cifra variabile tra il 3 ed il 5% del prezzo base d'asta con l'indicazione dell'importo numerico previo arrotondamento ogni 500 o 1000 Euro;

- provvederà ad effettuare **almeno 3 esperimenti l'anno** - con decorrenza dal giorno di rilascio delega o rinnovo della stessa - ciascuno inteso SENZA INCANTO;
- - provvederà a redigere l'avviso di vendita in base al modello allegato alla presente ordinanza;
- - comunicherà all'aggiudicatario provvisorio che il termine entro il quale dovrà essere depositato il prezzo di aggiudicazione è di massimo di centoventi giorni (termine soggetto a sospensione feriale), dando tempestivo avviso al giudice dell'eventuale mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, rappresentando sin da subito che non saranno concesse proroghe al termine fissato dal curatore fallimentare/ liquidatore giudiziale per il versamento del saldo prezzo;
- nell'ipotesi in cui la prima vendita non abbia esito positivo, procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, co. 2, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto, senza necessità di richiedere autorizzazione al G.d., fino ad un massimo di cinque ribassi.
- in caso di mancato versamento del conguaglio prezzo da parte dell'aggiudicatario, provvederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice solo per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

## 2. L'avviso

Il curatore fallimentare provvederà a predisporre avviso, da depositarsi telematicamente nel fascicolo telematico prima di ogni esperimento di vendita.

L'avviso sarà redatto secondo il modello allegato alla presente ordinanza.

## 3. Pubblicità dell'avviso

Dell'avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., **su impulso del** curatore fallimentare, mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e della presente ordinanza sul portale delle vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia.

A tale specifico adempimento è delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; a tal fine, il curatore fallimentare effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario al codice IBAN indicatogli dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno gestite dalla società delegata agli adempimenti Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

2) -pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

3) pubblicazione sui siti [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) ;

4) pubblicazione sui social network secondo la convenzione attualmente in essere, a cura del gestore

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti mediante richiesta alla società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. (tel. 0586/20141, e-mail: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it)) facendo pervenire, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti privati, alla società la documentazione di cui sopra (avviso di vendita, ordinanza ex art. 569 c.p.c. e relazione di stima comprensiva di fotografie e planimetrie), insieme con il modulo di richiesta pubblicità completato, firmato e timbrato a cura del curatore fallimentare/ liquidatore giudiziale e la contabile di avvenuto pagamento delle spettanze dovute, almeno settanta (70) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto, con le seguenti modalità alternative:

- email all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- consegna al referente della Società presso la cancelleria Fallimentare.

Il curatore fallimentare/ liquidatore giudiziale è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità del fallito e di eventuali soggetti terzi non prevista dalla legge (es. fotografie che ritraggano volti di persone) e comunque 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. A tal fine potrà acquisire direttamente dal personale della Società presente in Cancelleria la copia della perizia di stima e relativi allegati, di cui è stata disposta la pubblicazione, già previamente epurati e conformi per la pubblicazione;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
- indicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo seguendo le istruzioni contenute nella e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;

Il curatore fallimentare/ liquidatore giudiziale ove ne ravvisi l'opportunità, è autorizzato a ricorrere a forme di pubblicità straordinaria complementare rispetto a quella di cui al punto che precede.

#### 4. Modalità della vendita telematica asincrona

Il G.d. dispone che:

- a) il gestore della vendita telematica sia Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- b) la vendita telematica avverrà sul portale del gestore sopra individuato [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- c) il curatore fallimentare è l'unico referente incaricato delle operazioni di vendita;

#### 5. L'offerta

I. Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, co. 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso

previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; **Le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti indicati (offerente e procuratore legale) saranno dichiarate inammissibili.**

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso occorre allegare copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo PEC.

**II. L'offerta non è efficace se:**

- a) perviene oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica;
- b) se è inferiore **di oltre un quarto** al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- d) se proposta dal un presentatore diverso dall'offerente e dal procuratore legale.

**III. L'offerta dovrà contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, se in comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (anche se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni);
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- l'Ufficio giudiziario presso cui prende la procedura, l'anno e il numero della procedura, il numero o altro identificativo del lotto, il nominativo del curatore fallimentare, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o corrispondente codice identificativo, come previsto dall'art. 12, co. 2, d. m. n. 32/2015;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minorenni l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa via PEC per la vendita telematica, dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta (salvo il caso che sia trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; in tal caso si dovrà allegare copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e copia del documento di identità di colui che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- la dichiarazione di essere nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
  - gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Avezzano o eleggere domicilio ad Avezzano;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
  - l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO identificativo del bonifico eseguito per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN, o codice simile, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non possono al momento essere indicati sul modulo web ministeriale caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- il codice IBAN del conto sul quale la cauzione è stata addebitata;
  - la documentazione attestante il versamento (copia contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione);
  - la marca da bollo; l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato al momento dell'offerta per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione della conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con annessa dichiarazione di voler provvedere direttamente a tali incombenze.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separate dichiarazione da inserire come allegati all'offerta.

## 6. Deposito della cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario IBAN \_\_\_\_\_; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "ASTA", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno LAVORATIVO precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il curatore fallimentare non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - sezione Pagamenti pago PA - Bollo. La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal curatore fallimentare al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

## 7. Esame delle offerte

I. L'esame delle offerte e l'eventuale svolgimento della gara avverrà tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

II. le buste telematiche recanti le offerte saranno aperte dal professionista solo nella data e nell'ora prevista nell'avviso di vendita;

III. la partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avverrà tramite accesso all'area riservata sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella PEC o sulla casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; anche il caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente potrà essere disposta l'aggiudicazione in suo favore,

IV. all'udienza il curatore fallimentare alla vendita:

- verificherà la validità delle offerte presentate, avuto riguardo alla completezza della documentazione allegata e delle informazioni richieste;
- verificherà che sia stato eseguito l'accredito della cauzione entro i termini indicati nell'avviso,
- valutata l'ammissibilità delle offerte, dichiarerà l'eventuale apertura della gara.

**I nominativi e i dati personali degli offerenti non saranno reciprocamente conoscibili, a tal fine si invita il gestore della vendita telematica a sostituirli automaticamente con pseudonimi idonei a garantire l'anonimato.**

## **8. Deliberazione sulle offerte**

I. Qualora sia presentata un'unica offerta valida, il curatore fallimentare:

- se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente a meno che ritenga che a) vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita in virtù di circostanze specifiche (da indicarsi espressamente nel verbale) o b) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

II. il professionista è tenuto a depositare il verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

## **9. Gara tra gli offerenti**

I. Qualora siano presentate una pluralità di offerte valide il curatore fallimentare aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due offerte dallo stesso importo); la gara avrà svolgimento immediatamente dopo l'apertura delle offerte e la verifica della loro ammissibilità; qualora l'offerta sia giudicata regolare, ciò abiliterà automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente è libero di partecipare o meno alla gara;

II. La gara avrà durata di 24 ore, a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se ricadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal curatore fallimentare referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle

comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il curatore fallimentare referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

IV. decorso il lasso temporale fissato per la gara, tramite la piattaforma, i partecipanti, tramite il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), potranno visionare l'offerta più alta e l'elenco delle offerte in aumento presentate nel corso della gara;

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio e supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

## **10. Aggiudicazione**

I. Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara il curatore fallimentare aggiudicherà il bene, stilando apposito verbale;

II. qualora dopo l'apertura della gara, non vengano presentate offerte in aumento il curatore fallimentare aggiudicherà il bene tenuto conto degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità): a) maggior prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità anche di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

III. Entro due giorni dall'aggiudicazione il curatore fallimentare provvederà al deposito telematico nel fascicolo della procedura: a) del verbale di aggiudicazione; b) di tutte le offerte di acquisto comprensive della documentazione allegata; c) a dar disposizioni al Gestore per la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (con bonifico sul conto corrente di provenienza) e per il deposito di quella dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

## **11. La facoltà del creditore di chiedere l'assegnazione per sé o a favore di un terzo**

Secondo l'art. 588 c.p.c ogni creditore nel termine dei dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per sé o a favore di un terzo, per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte.

Ove questa non abbia luogo per mancanza di offerte, il professionista è autorizzato ad assegnare il bene al creditore richiedente.

Il curatore fallimentare potrà assegnare il bene in vendita al creditore prendendo in considerazione il valore determinato dal medesimo professionista per l'esperimento di vendita per cui l'istanza di assegnazione è presentata, determinando, ove necessario, il conguaglio da porre a carico dell'assegnatario.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare al curatore fallimentare, nei cinque giorni dalla comunicazione del provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma dell'art. 590 *bis* c.p.c. sono esclusivamente a carico del creditore.

## **12. La fase successiva all'aggiudicazione definitiva**

Appena compiuta l'aggiudicazione definitiva il curatore avverte l'aggiudicatario che nei giorni successivi gli verrà comunicato l'importo delle spese, comprensive di imposte, trascrizione e voltura, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti, che egli stesso provvederà a quantificare eventualmente sentita l'Agenzia delle Entrate.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Il curatore comunicherà le modalità di versamento del saldo del prezzo e delle spese.

L'importo complessivo degli oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal curatore successivamente all'aggiudicazione. Il curatore, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativo all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Avezzano li 05/07/2024

**IL GIUDICE**  
Dott.ssa Francesca Greco



(allegato A)

**TRIBUNALE DI AVEZZANO**

**Ufficio fallimentare**

**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_, curatore fallimentare/ liquidatore giudiziale delegato dal Sig. Giudice delegato del Tribunale di Avezzano ex art. 591 bis c.p.c. in data \_\_\_\_\_ nel procedimento fallimentare n. \_\_\_ R.G. \_\_\_\_\_, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, presso il proprio studio \_\_\_\_\_ (\_\_\_), Piazza/Via \_\_\_\_\_ n. \_\_, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla l. n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n.47/85 come integrato e modificato dall'art.46 D.P.R. n.380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO** \_\_\_\_

Diritti di \_\_\_\_\_ su \_\_\_\_\_ categoria (*indicare immobile commerciale/industriale/residenziale/sportivo/altra categoria*) \_\_\_\_\_ posto al piano \_\_\_\_\_ - interno \_\_\_\_\_ di un fabbricato condominiale ubicato in (*indicare provincia, comune, indirizzo, cap*) \_\_\_\_\_, oltreché su \_\_\_\_\_, metri quadri \_\_\_\_\_ n° vani \_\_\_\_\_.

Indicare inoltre posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ - Catasto dei Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_:

-Sezione \_\_\_\_\_ foglio \_\_, particella \_\_, sub. \_\_, zona censuaria \_\_ categoria \_\_, classe \_\_, consistenza \_\_ vani, rendita €. \_\_\_\_\_;

oppure inserire gli eventuali dati della denuncia

Tipo denuncia \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_, anno \_\_\_\_\_, data denuncia \_\_\_\_\_

### Situazione urbanistica e catastale:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Riportare le indicazioni contenute in perizia circa la destinazione urbanistica del terreno e le eventuali difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati.

Fornire inoltre indicazioni su eventuale esistenza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ed eventuale attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** (indicare in corso di liberazione/libero/occupato/occupato senza titolo) \_\_\_\_\_.

**Oneri condominiali:** \_\_\_\_\_.

**Prezzo base:** € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_),

**Offerta minima:** € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** € \_\_\_\_\_,00 (Euro \_\_\_\_\_), pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € \_\_\_\_\_,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno.....(antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo**

**incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, co. 5, D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione,

da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, co. 7, D.M. n. 227/2015*);

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

-se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto al seguente IBAN \_\_\_\_\_, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale ""ASTA"", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente partitario della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) - sezione Pagamenti pagoPA - Bollo su documento "~~Pagamento di bolli digitali~~". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico

sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 24 ore.**

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti);

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Avezzano il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi

spettanti a norma del d.m. n. 227/15 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Se il dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori), non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il curatore fallimentare, \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (Email \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_).

Presso la sede del Tribunale di Avezzano è attivo l'ufficio di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche. Le richieste di assistenza potranno essere veicolate direttamente dalla scheda dedicata al lotto in vendita presente su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), tramite la voce "Prenota Assistenza".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al tel. 0586/20141.

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.d.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione sui siti [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) ;

-----, \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_\_

Il curatore fallimentare/ liquidatore giudiziale