



**IL TRIBUNALE DI TERNI**  
**UFFICIO FALLIMENTARE**

---

**FALLIMENTO “PIZZARDI SERGIO” (N.3/2012 R.F. EX ORVIETO)**

**IL GIUDICE DELEGATO**

- premesso che nel programma di liquidazione (integrazione del 15 novembre 2022 approvato dal GD in data 19 dicembre 2022) è previsto che la vendita dell’immobile localizzato in Canale, Via Nettuno snc, venga effettuata dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del Codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell’art. 107, comma 2 l.f.;
- vista la perizia redatta dal tecnico incaricato Geom. Alessandro Mariani;
- vista la certificazione redatta dal Notaio Filippo Clericò, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;
- rilevato che, non essendo emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell’incanto possa far conseguire un prezzo superiore alla metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell’art. 568 c.p.c., deve procedersi alla vendita senza incanto;
- considerato che, non sussistendo nel caso di specie l’esigenza che il Giudice proceda, direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, le operazioni di vendita devono essere delegate ad un Professionista ai sensi dell’art. 591 bis c.p.c.;
- precisato che, non apparendo ciò pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e il pagamento del prezzo devono essere effettuati con modalità telematiche – e, in caso di 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32);

P.Q.M.

Visto l’art. 107 l.f., nonché gli artt. 490, 567 ss. e 591-bis c.p.c.

**ORDINA**

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

## **LOTTO NR. 1)**

**Diritti di piena proprietà** su immobile sito nel Comune di Orvieto, Frazione Canale Nuovo, Via Nettuno snc con relativa area esterna di pertinenza. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 251, particella 575, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 7, rendita € 650,74 mentre l'area di corte risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Orvieto come Ente Urbano al foglio 251, particella 620.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, due fuori terra ed uno entro terra circondato su tutti e quattro i lati dall'area di pertinenza esterna disposta anch'essa su due livelli. La proprietà è quasi tutta completamente delimitata con rete metallica o ringhiera, mentre per quanto riguarda il lato strada, che risulta essere il lato d'ingresso alla stessa, è delimitata da un muretto in cemento armato alto circa 50 cm con sovrastante ringhiera in ferro. Gli accessi alla proprietà sono due, uno composto da un cancello carrabile in ferro installato tra due colonne realizzate in cemento armato e rivestite con mattoni in laterizio e l'altro da un cancello pedonale sempre in ferro e sempre installato tra due colonne realizzate in cemento armato e rivestite con mattoni in laterizio. Su due dei quattro lati del fabbricato è presente un portico per una superficie complessiva di 37,00 mq. L'immobile si sviluppa su tre piani: piano terra (zona giorno), I piano (zona notte), piano seminterrato. Al piano terra troviamo cucina, soggiorno, studio, disimpegno, bagno; al primo piano troviamo 2 camere, un disimpegno ed 1 bagno; il piano seminterrato è suddiviso in disimpegno, magazzino, ripostiglio, locale di sgombero e bagno.

L'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale presenta delle irregolarità (descritte minuziosamente nella relazione di stima depositata in cancelleria e consultabile anche presso il Curatore) sanabili. Il costo della sanatoria è stato stimato in circa € 17.000,00.

### **AD UN PREZZO NON INFERIORE A € 290.000,00**

**in caso di gara** per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **il rilancio minimo sarà di € 3.000,00.**

L'immobile, attualmente occupato da terzo, sarà consegnato dal curatore all'acquirente libero da persone e cose, a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'ordine di liberazione emesso contestualmente alla presente ordinanza.

#### **DELEGA**

il compimento delle operazioni di vendita alla dott.ssa MARIA PAOLA CUPELLO con studio in Orvieto, Via Po n. 15, la quale svolgerà anche le funzioni di "referente della procedura" ai sensi del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

#### **AUTORIZZA**

la Aste Giudiziarie Inlinea Spa a gestire la vendita telematica in qualità di "gestore" ai sensi del medesimo

d.m. utilizzando il seguente "portale del gestore" **Aste Giudiziarie.it**

## **FISSA**

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

## **DISPONE**

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

- 1) il Professionista Delegato provvederà allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591 – bis co. 3 (eccetto quelle indicate ai numeri 1, 7, 10 e 11), c.p.c. previa verifica della completezza della documentazione ipocatastale acquisita agli atti della procedura;
- 2) l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. compilato e pubblicato a cura del Professionista dovrà contenere:
  - gli estremi previsti nell'articolo 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;
  - sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, ecc), la condizione (libero, occupato, con indicazione se è occupato dal debitore o da terzi e a che titolo), altri eventuali dati di interesse;
  - la precisazione che: le unità immobiliari sono poste in vendita con gli accessori, le dipendenze, le pertinenze e le servitù attive e passive ad essa relative, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato nella procedura fallimentare (di cui il Professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, e senza alcuna garanzia per l'evizione e le molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
  - la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
  - l'indicazione del valore dell'immobile determinato sulla base della stima effettuata dall'operatore esperto nominato ai sensi dell'art. 87 l.f.;
  - l'elencazione dei siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima;
  - il nome e il recapito telefonico del Professionista Delegato, con la specificazione che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 560 co. 5 c.p.c.;
  - l'IBAN del conto corrente intestato al fallimento sul quale versare le cauzioni (da usare esclusivamente nel caso di offerta presentata con modalità telematica);

- la specificazione che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
  - nel caso in cui si tratti di terreno, l'indicazione, a norma dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., della destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001;
  - le notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 l. 47/1985 e successive modificazioni (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1, D.P.R. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 l. 47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 l. 47/1985; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, verrà evidenziato che l'aggiudicatario, qualora si trovi nella condizione di cui all'art. 36 D.P.R. 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi della normativa citata);
  - le modalità e il termine per la presentazione delle offerte, nonché la data (il giorno successivo a quello di scadenza del suddetto termine), l'ora, la modalità (vendita sincrona mista) e il luogo stabiliti per la partecipazione degli offerenti (con modalità telematica, per coloro i quali abbiano formulato l'offerta con tale modalità, e mediante comparizione dinanzi al Professionista delegato, per coloro che abbiano presentato l'offerta su supporto analogico), previo espletamento delle verifiche sull'ammissibilità delle offerte ai sensi degli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, alle operazioni di vendita e, in particolare, all'eventuale gara tra offerenti, con specificazione dell'unità di tempo stabilita (in misura non inferiore ad un minuto) per la formulazione dei rilanci;
  - tutti gli altri dati indicati nel paragrafo 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 – quater, co. 1, disp. att. c.p.c.;
- 3) il termine entro il quale potranno essere proposte (ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e con le modalità previste per la vendita sincrona mista dal d.m. 26 febbraio 2015, n. 32) le offerte di acquisto, dovrà essere fissato dal Professionista delegato in una data individuata tra i 60 e i 120 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento; in caso di esito negativo del primo tentativo di vendita, il Professionista dovrà porre in essere entro il termine fissato per lo svolgimento delle operazioni delegate almeno altri sei esperimenti di vendita, fissando, di volta in volta, un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto (dovendo tenersi conto, per il computo del numero degli esperimenti di vendita, anche di quelli svolti prima dell'emissione della presente ordinanza), fino al limite della metà;

- 4) tutti gli interessati all'acquisto dovranno essere messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 560,  
co. 5 c.p.c.: il Professionista delegato, entro 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 abbiano contatti tra di loro;
- 5) le operazioni di vendita, a partire dall'esame e dal compimento delle verifiche di cui agli artt. 17 e 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, fino alla redazione del verbale di cui all'art. 23 del medesimo d.m., dovranno avvenire presso lo studio del Professionista delegato o nel diverso luogo eventualmente indicato nell'avviso di vendita;
- 6) per ogni esperimento di vendita dovrà essere redatto – con le modalità e i contenuti stabiliti dal summenzionato art. 23 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32 – apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica, entro 5 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 prezzo, dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e delle somme di cui all'art. 2, co. 7, d.m. 227/2015 con le modalità e nei termini stabiliti, il Professionista delegato (previa acquisizione dall'aggiudicatario del relativo certificato di stato libero, se celibe o nubile, o di copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato) provvede al deposito di una bozza del decreto di trasferimento (avendo cura, tra l'altro, di indicare la formula di cui al successivo punto H., ove ne ricorrano i presupposti) e trasmette al giudice gli atti relativi alle operazioni delegate; al decreto devono essere allegati: l'attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene; una visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; se previsti dalla legge, l'attestato di prestazione energetica (redatto dal professionista all'uopo incaricato dal Curatore) e il certificato di destinazione urbanistica quale risultante dagli atti;
- 9) se il prezzo non è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura nel termine e con le modalità stabilite, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice;

- 10) nel caso in cui il prezzo di vendita scenda sotto € 10.000,00 o laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, il professionista rimetterà gli atti al Giudice anche prima dell'esaurimento della delega, al fine di consentire al 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 GENERALE DELLA VENDITA**

- A)** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.
- B)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.
- C)** Per gli immobili realizzati in violazione della normativa **urbanistico edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in **sanatoria** entro 120 giorni dalla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.
- D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, che saranno cancellate unitamente alla trascrizione della sentenza di fallimento, su decreto del Giudice Delegato, a cura e spese della procedura fallimentare.
- E)** Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a totale carico dell'acquirente.
- F)** Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (al termine in questione si applica la sospensione feriale di cui alla L. 742/69, ragion per cui, nel caso in cui venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, esso dovrà intendersi automaticamente prorogato al primo giorno immediatamente successivo a tale periodo). L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo prezzo o mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo raccomandata a.r. – email certificata - ovvero mediante assegni

circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Terni ex Orvieto - Fallimento n. 3/2012 – Lotto n.....”

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

**H)** 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, dovrà farne apposita richiesta nell’istanza di partecipazione. 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 intestato al Fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo mail certificata, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Terni ex Orvieto - Fallimento n. 3/2012 – Lotto n.....”. Ai sensi dell’art. 585, co. 3 c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene è avvenuto mediante l’erogazione della somma di € ..... da parte di ..... a seguito del contratto di mutuo a rogito .....del.....,rep....., racc....., e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, ai sensi dell’art. 585, co. 3 c.p.c. è fatto divieto al Direttore dell’Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di trascrivere il rogito notarile se non unitamente all’iscrizione ipotecaria di cui all’allegata nota”*; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**I)** Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo 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.

**L)** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate – con modalità telematica a norma degli artt. 12 e 13 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, ovvero in alternativa, su supporto analogico mediante deposito in busta chiusa presso l’ufficio del Professionista Delegato, sito in Orvieto, Via Po n. 15 entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L’offerta presentata con modalità telematica deve essere redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all’articolo 26 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, pubblicate nell’area pubblica del Portale dei servizi telematici del Ministero. Il software è messo a disposizione degli

interessati da parte del Gestore della vendita telematica e fornisce in via automatica i dati di cui alle lettere b), c), d), e), f) e g) di seguito indicate, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, co. 4, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2 comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software sopra menzionato. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta stessa, mediante un messaggio che deve contenere, anche in allegato l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del d.m. 26 febbraio 2015 n. 32. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia (l'offerta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita).

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

L'offerta (in entrambi i casi, se non diversamente di seguito specificato) da presentarsi corredata da una marca da bollo da € 16,00 e di due ulteriori marche da bollo da € 2,00 ciascuna, sottoscritta in originale, dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante e dovrà essere allegata una visura camerale C.C.I.A.A. aggiornata ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale;
- 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) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune sede del Tribunale, unitamente a un recapito telefonico e e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;
- i) i dati identificativi del bene cui è interessato con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- j) l'indicazione del 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.;
- k) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza, il termine s'intenderà di giorni 90);
- l) 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;

- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera g);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta (se presentata con modalità telematica) e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, sarà sufficiente indicare l'indirizzo di una casella di posta elettronica anche non certificata.

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

i seguenti documenti:

- a) in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo; in caso di presentazione dell'offerta su supporto analogico, nella stessa busta, la marca da bollo e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Terni ex Orvieto — Fallimento n. 3/2012 —

Lotto n...." a titolo di cauzione;

- b) copia del documento di identità dell'offerente (se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche una copia del documento d'identità e copia

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

**M)** Ognuno (tranne il debitore fallito) è ammesso ad **offrire, PERSONALMENTE O A MEZZO DI PROCURATORE LEGALE**; i procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt.

579 ult.co. e 583 c.p.c..

**N)** Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (p.es.: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta valida per più lotti con

dichiarazione di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti farà automaticamente cessare l'efficacia dell'offerta per gli altri.

O) L'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto (ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del precedente punto N, la cauzione dovrà essere calcolata sulla base del prezzo offerto per il bene di maggior valore); in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal 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 sulle offerte (con espressa menzione della riconsegna nel verbale della vendita e specifica sottoscrizione per ricevuta da parte dell'interessato) ovvero, in caso di mancata presenza dell'offerente, mediante ritiro dell'assegno in Cancelleria o presso lo studio del Professionista delegato da parte dell'interessato (con redazione, da parte del Cancelliere o del Delegato, del verbale di riconsegna; il Professionista delegato provvederà a riconsegnare l'assegno in Cancelleria, al fine di renderlo disponibile per il ritiro da parte dell'interessato, entro cinque giorni lavorativi dalla deliberazione finale sulle offerte).

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

P) Salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., **L'OFFERTA PRESENTATA NELLA VENDITA SENZA INCANTO È IRREVOCABILE; SI POTRÀ PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO O AL MAGGIOR OFFERENTE ANCHE QUALORA QUESTI NON COMPAIA IL GIORNO FISSATO PER LA VENDITA.**

Q) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

R) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento - le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo mail certificata - ovvero mediante deposito presso lo studio del Professionista Delegato di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Terni ex Orvieto - Fallimento n. 3/2012 - Lotto n....."

S) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di

successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza.

T) Nel giorno fissato per l'esame delle offerte dovranno essere compiute le seguenti operazioni:

- almeno trenta minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale (un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta) e, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni, indica le credenziali per l'accesso al portale;
- il Gestore della vendita telematica compie le verifiche di cui all'art. 17 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
- il Professionista delegato, nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, verifica la presenza (fisica, per gli offerenti su supporto analogico; mediante accesso all'area riservata del "portale del gestore") degli offerenti e provvede all'esame delle offerte (quelle presentate con modalità telematica, collegandosi al "portale del gestore"; quelle presentate su supporto analogico, aprendo le buste alla presenza degli offerenti), compiendo, ai sensi dell'art. 18 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le necessarie verifiche sulla regolarità e completezza delle offerte e assumendo le conseguenti determinazioni sull'ammissione di ciascun offerente alle operazioni di vendita: il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14 co. 3, d.m. 26 febbraio 2015, n. 32; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal giudice o dal Professionista delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;
- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide ed efficaci, si procederà alla gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., sulla base dell'offerta più alta: prima di avviare la gara, il Professionista delegato provvederà all'abilitazione di coloro che partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del "portale del gestore"; il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci; nel corso di tale gara, ciascun rilancio (da effettuarsi nell'unità di tempo indicata dal Professionista delegato nell'avviso di vendita) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo indicato a pagina 2 della presente ordinanza: i rilasci e le osservazioni di ciascun offerente partecipante con modalità telematica sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti e al Professionista delegato (che li renderà visibili, in tempo reale, agli offerenti partecipanti con modalità non telematica), e allo stesso modo si procede per ogni

determinazione del Professionista delegato; il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta;

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

U) Salvo il disposto dell'art. 108.1.f.. l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (c.d. aumento del quinto).

### **DISCIPLINA SULLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti a cura del curatore:

- 1) pubblicazione almeno 45 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente tutti i dati indicati nei paragrafi 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 quater, co. 1, disp. att. c.p.c.;
  - 2) pubblicazione, almeno **30 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati da uno o più quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata (Corriere dell'Umbria, Il Messaggero – ed. Umbria) anche avvalendosi delle condizioni previste nelle offerte riservate alle procedure di questo Tribunale, di un avviso contenente le seguenti informazioni (in linea di massima contenute in due “moduli tipografici” corrispondenti a 50/60 parole);
- numero della procedura, Giudice Delegato, Curatore (con relativo recapito telefonico); - 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, ecc.);
  - caratteristiche dell'immobile (superficie, vani, piano, interno, ecc.), eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) e condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
  - ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
  - termine per la presentazione delle offerte;
  - data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste, l'eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. e la deliberazione sulle offerte;

- indicazioni per reperire maggiori informazioni (Curatore, Cancelleria Fallimentare del Tribunale di

Terni, sito internet ove sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, co. 2 c.p.c.);

3) pubblicazione almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, in uno dei siti specializzati inclusi nell'elenco di cui all'art. 2 d.m. 31 ottobre 2006, di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), unitamente a copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c., della planimetria (in mancanza il curatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie (raffiguranti sia l'esterno che 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 Curatore;

5) pubblicazione immediata di un avviso sintetico su vari siti gratuiti (p.es. [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.AAAnnunci.it](http://www.AAAnnunci.it));

7) notifica, a cura del curatore, di copia dell'ordinanza di vendita di immobili a ciascuno dei creditori ipotecari, presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art.2839 c.c, o comunque muniti di privilegio ai sensi dell'art. 107, co. 3 l.f.;

Nelle procedure per le quali vi è contratto di informatizzazione con la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., gli adempimenti descritti ai punti **n. 2, 4 e 5** che precedono dovranno essere richiesti dal professionista incaricato (curatore, commissario, liquidatore), in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 10 giorni prima del termine ultimo per la pubblicità** alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), la quale provvederà a redigere **gli estratti di vendita da pubblicare sui quotidiani**.

In questa ipotesi la richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista incaricato (curatore, commissario, liquidatore), potrà essere alternativamente effettuata tramite:

- posta elettronica 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);

- fax al n° 0586 201431;

- posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - Via delle Grazie, 5 - 57125 Livorno;

- consegna a mano al personale della società incaricato presente presso il Tribunale.

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

In ogni caso il curatore dovrà:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data

07/02/2008;

- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo all'e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431.

Il curatore farà ricorso al servizio di “richiesta e gestione on-line di prenotazione delle visite agli immobili in vendita” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., verificandone l'attivazione per ciascun lotto in vendita.

Terni, 25.02.2024

Il Giudice Delegato  
*dott.ssa Francesca Grotteria*