



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2025

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza presentata dal Curatore con cui chiede procedersi alla vendita immobiliare con modalità competitive secondo le disposizioni del codice di procedura civile richiamate dall'art. 216, co. 3, CCII;
- premesso che nel programma di liquidazione approvato è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. e che l'art. 591 *bis* c.p.c., nell'ambito della disciplina codicistica delle vendite immobiliari, prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un Professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c.;
- visto il certificato redatto ai sensi dell'art. 567, co. 2, c.p.c. dal Notaio Dott. Vincenzo Clericò, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;
- esaminata la relazione di stima redatta dallo Stimatore Geom. Fabio Ciancuti, nominato dal Curatore ai sensi degli artt. 129, co. 2, e 216 CCII;
- 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 telematica asincrona** – nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 *ter* disp. att. c.p.c. (decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32);

P.Q.M.

visti gli artt. 216 CCII, 570 e ss. e 591 *bis* c.p.c.

ORDINA

che si proceda alla vendita dei diritti di seguito indicati, alle condizioni stabilite nella presente ordinanza, sulle seguenti unità immobiliari (meglio descritte nella relazione di stima sopra richiamata, la quale può essere consultata dagli interessati sul PVP e sul sito internet "www.astegiudiziarie.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 1

1) Piena proprietà per la quota di 1/1 su:

- **capannone artigianale di mq 808, con una palazzina con uffici e magazzino al pianoterra e abitazione allo stato grezzo al piano 1°, sito in Acquasparta (TR) Loc. Le Capanne n. 6 (lotti 5 e 6 della relazione di stima beni immobili).**

Il fabbricato è stato edificato sopra un terreno avente una superficie catastale di mq 3365. Nell'area esterna è presente anche un box prefabbricato.

L'immobile è suddiviso catastalmente nelle unità immobiliari sub 1, sub. 2 e sub 3 della particella n. 269 del foglio 50 mappale 269 del catasto fabbricati del Comune di Acquasparta.

Il sub 1 è costituito da una porzione di capannone (di circa mq 508) e dal piano terra della palazzina (uffici e magazzino collegati internamente), il sub 3 identifica il piano 1° della palazzina allo stato grezzo (solo tamponatura) dove si prevedeva di realizzare un appartamento residenziale. Le due unità immobiliari complessivamente sviluppano una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 740,12 commerciali.

L'unità immobiliare sub 2 è costituita da una porzione di capannone di circa mq 300.

All'interno dell'area di pertinenza è presente un box prefabbricato in calcestruzzo con superficie complessiva di mq 10,40 e altezza media m 2,60.

Si rimanda alla perizia di stima per una puntuale e precisa descrizione degli immobili (lotti n.ri 5 e 6 della relazione di stima), per le modalità di determinazione del prezzo e per l'esposizione delle irregolarità urbanistico-edilizie-catastali, delle difformità e criticità varie riscontrate, anche sotto il profilo strutturale. Si fa presente che nella perizia di stima sono indicate anche le modalità per la regolarizzazione delle suddette difformità e le relative spese, le quali sono state detratte dai valori di stima.

L'area su cui insiste il fabbricato si trova in zona PIP del comune di Acquasparta ed è stata acquistata in proprietà dal Comune con convenzione edilizia del 02/05/1986, stipulata ai sensi art 27 della Legge 865/1971. La validità dei vincoli previsti in detta convenzione nel caso di eventuali vendite successive da parte dell'aggiudicatario è dubbia, ma, in ogni caso, anche laddove il Comune ne eccepisca la validità, sarebbe sempre possibile procedere all'affrancazione da tali vincoli, versando all'Ente locale un corrispettivo, che il perito ha quantificato presuntivamente nella relazione, detraendone l'importo dal valore dell'immobile. Si rimanda alla perizia per informazioni di dettaglio in merito.

La porzione di capannone particella sub 1 è libera, mentre la porzione di capannone particella sub. 2 è locata con contratto di locazione commerciale - opponibile alla Procedura e all'aggiudicatario -, rinnovatosi il 28/03/2024, per 6 anni ad un canone mensile di € 800,00.

Identificazione catastale:

- Catasto fabbricati del Comune di Acquasparta (TR):

- foglio 50 mappale 269 subalterno 1, categoria D/7, - rendita: Euro 5.127,50 (porzione di capannone);

- foglio 50 mappale 269 subalterno 2, categoria D/7, posto al piano T-1- rendita: Euro 2.607,50 (porzione di capannone);

- foglio 50 mappale 269 subalterno 3, categoria F/3 (palazzina);

- foglio 50 mappale 269 subalterno 4, categoria Bene comune non censibile) (box prefabbricato);

- Foglio 50 Particella 269 Subalterno 5 categoria Bene comune non censibile (area di pertinenza)

- Valore di stima: € 224.838,00 (arrotondato all'unità di euro).

2) Compendio mobiliare, costituito da attrezzature e ricambi officina riparazione autoveicoli, giacenti all'interno del capannone part 269 sub 1-3-4, sito in Acquasparta (TR) Loc Capanne n. 6, di cui al punto 1) (lotto 4 della relazione di stima beni mobili).

Si rimanda alla perizia di stima per l'identificazione e descrizione dei beni e per la loro valutazione, dalla quale sono stati dettratti i costi di smaltimento per le attrezzature, i ricambi e altri beni/materiali da destinare in discarica.

- Valore di stima: € 2.350,00.

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al **dott. Marco Panebianco**, con studio in Terni, P.zza S. Giovanni Decollato n. 12, il quale svolgerà anche le funzioni di "referente della procedura" ai sensi del D.M. del 26 febbraio 2015 n. 32;

AUTORIZZA

Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. a gestire la vendita telematica in qualità di "Gestore" ai sensi del medesimo D.M., utilizzando il seguente "portale del gestore": www.astegiudiziarie.it;

FISSA

per lo svolgimento delle operazioni di vendita delegate il termine di due anni dall'emissione della presente ordinanza, ricordando che in base all'art. 216, co. 2, CCII va posto in essere almeno un esperimento di vendita per il primo anno e due per gli anni successivi;

DISPONE

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

- 1) il Professionista delegato provvederà allo svolgimento delle attività di cui all'art. 591 *bis*, co. 3 (eccetto quelle indicate ai numeri 1, 7, 10, 11 e 12), c.p.c., come specificati nell'allegato A, previa verifica della completezza della documentazione ipocatastale acquisita agli atti della procedura;
- 2) l'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c., compilato e pubblicato a cura del Professionista delegato, dovrà contenere:
 - gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione del bene;
 - sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, concernenti l'ubicazione, la tipologia, le caratteristiche (superficie, vani, balconi, piano, interno, etc.), le eventuali pertinenze (cantina, box, posto auto, giardino, etc.), la condizione (libero, occupato, con indicazione se è occupato dal debitore o da terzi e a che titolo e se questo è opponibile alla procedura), 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 dallo stimatore nominato nella liquidazione giudiziale (di cui il Professionista delegato indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene, e senza alcuna garanzia per l'evizione e le molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - la menzione delle eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;
 - l'indicazione del valore dell'immobile determinato sulla base della stima effettuata dall'operatore esperto nominato ai sensi degli artt. 129, co. 2, e 216 CCII;

- 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 degli art. 560, co. 5, c.p.c. e 216, co. 6, CCII;
- l'IBAN del conto corrente intestato alla procedura sul quale versare le cauzioni e, successivamente, il saldo prezzo;
- la specificazione che tutte le attività che a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. devono essere compiute davanti al Giudice Delegato saranno eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio (o nel diverso luogo eventualmente indicato), ove potranno essere fornite maggiori informazioni;
- nel caso in cui si tratti di terreno, l'indicazione, a norma dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c., della destinazione urbanistica del risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 d.P.R. n. 380/2001;
- le notizie di cui all'art. 46 d.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e ss. mod. (in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1, d.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 L. n. 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. n. 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. n. 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 e la modalità (vendita telematica asincrona), 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 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 telematica asincrona 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, in base all'art. 216, comma 2, CCII dopo il terzo 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 rispetto a quello dell'ultimo esperimento;
- 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 degli artt. 560, co. 5, c.p.c. e 216, co. 6, CCII: il Professionista delegato, entro quindici giorni dalla relativa richiesta provvederà, direttamente o tramite un proprio collaboratore, ad accompagnare i richiedenti programmando la visita con modalità idonee a garantire la riservatezza della loro identità e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro;

- 5) le operazioni di vendita, a partire dall'esame e dal compimento delle verifiche di cui agli artt. 17 e 18 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 fino alla redazione del verbale di cui all'art. 23 del medesimo D.M., dovranno avvenire in modalità telematica, collegandosi al sito della piattaforma indicata come gestore;
- 6) per ogni esperimento di vendita dovrà essere redatto – con le modalità e i contenuti stabiliti dal summenzionato art. 23 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 – apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica, entro cinque giorni dalla sua redazione, con l'allegazione dell'elenco redatto dal Gestore ai sensi del medesimo art. 23 e dei giustificativi della pubblicità effettuata; il predetto verbale è sottoscritto dal Professionista delegato, e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;
- 7) all'integrale compimento delle operazioni delegate (ovvero, in caso di esito negativo degli esperimenti di vendita, alla scadenza del termine fissato per lo svolgimento di tali operazioni) il Professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice delegato unitamente ad una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi della vendita; il Giudice delegato 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. n. 227/2015 con le modalità e nei termini stabiliti, il Professionista delegato (previa acquisizione dall'aggiudicatario del relativo certificato di stato libero, se celibe o nubile, o di copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato) provvede al deposito di una bozza del decreto di trasferimento (avendo cura, tra l'altro, di indicare la formula di cui al successivo punto G, ove ne ricorrano i presupposti) e trasmette al Giudice delegato 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; la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi degli artt. 585, co. 4, c.p.c. e 22 d.lgs. n. 231/2007; 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 delegato;
- 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, nonché dopo sei esperimenti di vendita cui non ha fatto seguito l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 213, co. 2, CCII, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice delegato anche prima dell'esaurimento della delega, al fine di consentire al Curatore di effettuare le valutazioni di cui all'art. 213, co. 2, CCII.
- 11) qualora insorgano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato potrà rivolgersi al Giudice Delegato, il quale provvederà con decreto.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

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

C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 d.P.R. n. 380/2001; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

F) Il pagamento del saldo-prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di tale indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore a quello di seguito indicato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione (al termine in questione non si applica la sospensione feriale di cui alla L. n. 742/1969). L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Terni – L.G. n. 2/2025 – Lotto n. 1" (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato nel relativo avviso di vendita). Si precisa che l'accredito delle somme sul conto corrente indicato dal Professionista delegato (saldo prezzo e oneri) dovrà avvenire entro la data fissata per il versamento del saldo prezzo.

G) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all'art. 571, co. 1, c.p.c.. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado *ex art. 2822 c.c.* e la delega del mutuatario alla banca *ex art. 1269 c.c.* per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato nell'avviso di vendita). Ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l'erogazione della somma di € da parte di a seguito del contratto di mutuo a rogito del, rep., racc., e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di trascrivere il presente decreto se non*

unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

I) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell'integrale versamento del prezzo, dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita e previo rilascio della dichiarazione antiriciclaggio prevista dagli artt. 585 c.p.c. e 22 d.lgs. n. 231/2007. Il Professionista delegato eseguirà le formalità di registrazione, trascrizione nei registri immobiliari e voltura catastale del decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

L) Le offerte telematiche devono esser depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.2.2015, in conformità con le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul sito del Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). 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), 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. 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, co. 1, lett. 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. Sul Portale delle Vendite Pubbliche sono reperibili i *tutorials* che guidano alla compilazione dell'offerta e al pagamento telematico del bollo. Il pagamento del bollo, di importo pari a € 16,00, può essere effettuato solo con modalità telematica (a mezzo bonifico o carta di credito), accedendo all'area "Pagamenti online tramite Pago Pa – utenti non registrati" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. Le offerte di acquisto criptate devono essere inviate dal presentatore dell'offerta - che deve necessariamente coincidere con il soggetto offerente - entro le ore 12.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, utilizzando esclusivamente il modulo di offerta telematica reperibile sul portale ministeriale <http://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 febbraio 2015, n. 32, nonché sulla piattaforma del gestore della vendita telematica. L'invio – comprensivo di un file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, nonché la ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici - va effettuato all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta telematica 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).

L'offerta deve contenere i seguenti dati:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la partita IVA, il domicilio e lo stato civile dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la responsabilità genitoriale, 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 (ossia 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; se l'offerente straniero è “regolarmente soggiornante” dovrà essere allegato il permesso o la carta di soggiorno; il cittadino dell'UE o EFTA non dovrà produrre alcuna documentazione legittimante l'acquisto (in tutti questi casi sarà cura del Professionista 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 di liquidazione giudiziale;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura di liquidazione giudiziale;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto per cui è proposta l'offerta;
- e) l'indicazione del Professionista delegato;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base 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 saldo prezzo e degli oneri fiscali), nonché

quello per la presentazione della dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 231/2007 (termine che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione; in mancanza di indicazione o in caso di indicazione di un termine superiore, il termine si intenderà di 90 giorni);

- h) l'importo versato a titolo di cauzione e marca da bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di TRN (codice identificativo della transazione, sostitutivo del precedente CRO) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e della marca da bollo;
- j) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta presentata con modalità telematica e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- l) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima (e dei relativi allegati), dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita;
- n) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa.

All'offerta, inoltre, dovranno essere allegati i seguenti documenti (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale 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 minorenni, 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 – da cui risultino i poteri di rappresentanza legale, 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);
- b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario ordinario sul conto della procedura 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 fiscale e che in caso di omesso pagamento il Professionista delegato dovrà provvedere a sollecitarne la regolarizzazione da parte dell'offerente); l'offerente è invitato ad eseguire il bonifico ordinario relativo alla cauzione in tempo utile (tre giorni lavorativi prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte) affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura delle buste;

c) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge ex art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale. Si segnala che le dichiarazioni e i dati sopra richiesti che non possano essere inseriti nel modello telematico ministeriale dovranno essere fatti oggetto di separata dichiarazione da parte dell'offerente; tale dichiarazione dovrà essere allegata telematicamente all'offerta, a pena di inefficacia di quest'ultima.

M) L'importo della cauzione è pari almeno al 10% del prezzo offerto. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente al momento dell'apertura delle buste. 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.

N) Ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c., l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, co. 3, c.p.c.;
- se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo-base stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate.

O) Ognuno (tranne il debitore soggetto a liquidazione giudiziale) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono presentare offerte anche per persona da nominare ai sensi degli artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c..

P) 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 si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Q) **L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene**; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista Delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; ai sensi dell'art. 1193 c.c. le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno, anzitutto, imputate alle spese di trasferimento e, per il residuo, al saldo del prezzo di aggiudicazione; l'eventuale eccedenza che dovesse risultare all'esito dell'integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà immediatamente restituita all'aggiudicatario dal Curatore (su richiesta del Professionista Delegato).

R) L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine indicato nell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (le cui coordinate saranno comunicate dal Professionista Delegato a mezzo e-mail certificata o raccomandata con avviso di ricevimento).

S) 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) e di mancata sottoscrizione della dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4, c.p.c., con le modalità previste dalla presente ordinanza di vendita, verrà dichiarata ai sensi dell'art. 587 c.p.c. (richiamato dall'art. 574, co. 3, c.p.c.) la decadenza dell'aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c..

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

- almeno 30 minuti prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita telematica invierà 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, indicherà le credenziali per l'accesso al portale;

- il Gestore della vendita telematica compirà le verifiche di cui all'art. 17 D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- il Professionista delegato, nell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita provvederà all'esame delle offerte, compiendo, ai sensi dell'art. 18 D.M. n. 32 del 26.2.2015, 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 assicurerà l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, co. 3, D.M. n. 32 del 26.2.2015; i dati personali di ciascun offerente non devono essere visibili agli altri offerenti (e agli altri soggetti eventualmente autorizzati dal Giudice delegato o dal Professionista delegato a partecipare alle operazioni di vendita) sino alla chiusura delle operazioni di vendita telematica, per cui il Gestore provvederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato;

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

- la gara si chiuderà alle ore 12,00 del giorno successivo a quello di apertura delle buste fissato nell'avviso di vendita, 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 con rilanci di importo minimo fissato nell'avviso di vendita ed il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS;

- 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; se nei 10 minuti di proroga venga presentato un ulteriore rilancio, la gara sarà prorogata di ulteriori 10 minuti fino ad un massimo complessivo di dodici proroghe (vale a dire ulteriori 120 minuti);

- al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al Professionista delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

- se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato in favore del maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, in favore dell'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 originariamente indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

V) salvo il disposto dell'art. 217 CCII, l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (c.d. aumento del quinto).

DISCIPLINA SULLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

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

- 1) pubblicazione, almeno 45 giorni prima dell'avvio di ogni esperimento di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un avviso contenente tutti i dati indicati nei paragrafi 1.8.5 e 1.8.6 delle specifiche tecniche di cui all'art. 161 *quater*, co. 1, disp. att. c.p.c., unitamente a copia della presente ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta ai sensi degli artt. 173 disp. att. c.p.c. e 216 CCII, della certificazione notarile, nonché della planimetria (in mancanza, il Curatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;
- 2) 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. del 31.10.2006, di un avviso contenente le informazioni di seguito elencate, unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria (in mancanza, il Curatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile:
 - numero della procedura;
 - Giudice Delegato e Professionista Delegato (con indicazione del recapito telefonico di quest'ultimo);
 - tipo di vendita;
 - lotti;
 - ubicazione del bene;
 - natura del diritto reale posto in vendita (diritto di proprietà o quota dello stesso, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, etc.);
 - caratteristiche dell'immobile (superficie, vani, piano, interno, ecc.), eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.) e condizione (libero o occupato dal debitore in liquidazione giudiziale/da terzi);
 - ammontare del prezzo base e del rilancio minimo in caso di gara;
 - termine e modalità per la presentazione delle offerte;
 - data, luogo e ora fissate per l'esame delle offerte, l'eventuale gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c. e la deliberazione sulle offerte;

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

unitamente a copia della presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c., nonché della planimetria (in mancanza, il Curatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie raffiguranti l'esterno e l'interno dell'immobile;

- 3) affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI", recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Professionista Delegato;
- 4) pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di un avviso sintetico su uno o più siti specializzati (e/o su periodici) gratuiti.

Una copia dell'ordinanza deve essere notificata dal Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio sul bene, ai sensi dell'art. 216, co. 2, ultimo periodo, CCII.

Gli adempimenti descritti al punto **n. 2** che precedono dovranno essere richiesti dal Professionista Delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 10 giorni prima del termine ultimo per la pubblicità** alla società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** (che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it), **la quale provvederà a redigere gli estratti di vendita da pubblicare sui quotidiani.** In questa ipotesi la richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del Professionista Delegato, potrà essere alternativamente effettuata tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it, invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito www.astegiudiziarie.it, o 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 anche al gestore nominato.

In ogni caso, il Professionista Delegato dovrà: - trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008; - verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare; - comunicare entro i cinque giorni successivi al Giudice delegato, al Curatore e al Comitato dei creditori (ove costituito), con relazione corredata dalla relativa documentazione anche inerente alla pubblicità svolta, l'esito del medesimo.

Terni, 18.5.2026

Il Giudice Delegato
(*dott.ssa Claudia Tordo Caprioli*)