



TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI  
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

riunito in camera di consiglio, nelle persone dei seguenti Magistrati:

- dott.ssa Emilia Fagnoli Presidente
- dott. Alessandro Nastri Giudice
- dott.ssa Claudia Tordo Caprioli Giudice rel.

ha emesso il seguente

DECRETO

letti il ricorso ex art. 40 e 44 CCII depositato in data 5.2.2025 dalla [REDACTED] e l'istanza ex art. 46 CCII depositata in data 13.3.2025 da [REDACTED];  
visto il decreto emesso dal Tribunale di Terni in data 8.4.2025;  
premesso che il Lotto n. 2 è oggetto di un'offerta irrevocabile d'acquisto al prezzo di € 500.000,00, giusto contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato il 2.10.2023;  
vista la documentazione depositata dal Commissario giudiziale con nota informativa del 28.5.2025 relativa alla pubblicità effettuata ai sensi dell'art. 91, co. 1, CCII per raccogliere eventuali manifestazioni d'interesse;  
rilevato che è stata presentata tempestivamente una manifestazione d'interesse di acquisto del Lotto n. 2 al prezzo di € 565.000,00;  
ritenuto che, con riferimento al Lotto n. 2, ricorrano le condizioni previste dall'art. 91, co. 3, CCII;  
preso atto dell'integrazione documentale prodotta dalla [REDACTED] in data 30.6.2025 (relazioni a firma del geom. Ubaldi)

DISPONE

l'apertura della procedura competitiva avente ad oggetto la vendita al miglior offerente del **LOTTO N. 2**, di proprietà della debitrice e costituito da:

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale, sito in Terni, Strada di Cardeto n. 61, articolato su quattro piani fuori terra ed uno interrato, censito al NCEU del Comune di Terni al foglio 84, part. 1627, sub 114, Cat. A/10;

il tutto nella consistenza di fatto e di diritto in cui detto bene si trova e come meglio rappresentato, descritto ed individuato nella **relazione di stima** del 10.4.2025, nella **relazione ipo-catastale** ventennale del 23.6.2025 e nella **relazione tecnica** circa la regolarità formale urbanistica-edilizia e catastale del 27.6.2025, tutte a firma del geom. Marco Ubaldi;

STABILISCE

rispetto all'offerta di € 500.000,00 l'aumento minimo di cui all'art. 91, co. 4, CCII nella misura di € 25.000,00;

#### INVITA

il Commissario giudiziale ad acquisire, prima di procedere agli adempimenti pubblicitari, tramite la società ricorrente, una planimetria e n. 5 fotografie (nel formato idoneo alla pubblicazione sul PVP) dell'immobile de quo, nonché un estratto della relazione di stima a firma del geom. Marco Ubaldi relativa al solo Lotto n. 2, omissata delle informazioni non pertinenti alla presente procedura competitiva;

#### FISSA

per l'esame e la deliberazione sulle offerte (che dovranno essere presentate entro le ore 11.00 del giorno precedente l'udienza, con le modalità di seguito specificate), nonché per l'eventuale gara tra offerenti, l'udienza del **18.9.2025, ore 10,30**, dinanzi al giudice dott.ssa Claudia Tordo Caprioli, presso il Palazzo di Giustizia di Terni, a cui viene delegato l'espletamento dell'udienza, che si svolgerà anche alla presenza del Commissario giudiziale;

#### FISSA

per il caso di gara tra offerenti, che si svolgerà sulla base della offerta più alta, il rilancio minimo di € **10.000,00** per singolo rilancio;

#### PONE

quale condizione per la partecipazione alla procedura competitiva, a garanzia dell'adempimento dell'offerta, il deposito di una **cauzione di importo pari al 20% del prezzo offerto per l'acquisto del Lotto n. 2;**

#### AVVISA

tutti gli interessati all'acquisto che potranno, entro cinque giorni dalla richiesta al Commissario giudiziale, dott. Leonardo Proietti, previa sottoscrizione di un impegno di riservatezza, come da modello che verrà messo a disposizione dallo stesso Commissario giudiziale,

- 1) ricevere copia della documentazione summenzionata (estratto della relazione di stima omissata, relazione tecnica di conformità urbanistica-edilizia e catastale, relazione ipocatastale) a firma del geom. Marco Ubaldi, nonché la planimetria e le foto del Lotto n. 2;
- 2) ottenere tutte le altre informazioni utili alla presentazione dell'offerta;
- 3) visionare il bene di cui al Lotto n. 2;

#### AVVISA

altresì che le offerte, da presentarsi in forma segreta, non saranno efficaci se non conformi a quanto previsto dal presente decreto e, in ogni caso, se sottoposte a condizione;

#### DETTA

la seguente disciplina della procedura competitiva:

- A) **le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Procedure Concorsuali del Tribunale di Terni entro le ore 11.00 del giorno precedente l'udienza** fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra offerenti. L'orario deve considerarsi perentorio e non prorogabile. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice delegato, il nominativo del Commissario giudiziale e la data e l'ora dell'udienza fissata per

l'esame delle offerte: nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui viene fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta;

B) l'offerta irrevocabile di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

- a) i dati identificativi del soggetto offerente: (i) se l'offerente è una persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, co. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; (ii) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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); (iii) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; (iv) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; (v) se l'offerente è una società o altro ente/persona giuridica, dovranno essere indicati la ragione o denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e partita IVA, l'indirizzo pec presso cui eleggere domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, i dati identificativi del legale rappresentante (nominativo, codice fiscale e domicilio) che sottoscrive l'offerta e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata dell'impresa (ovvero altro 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);
- la dichiarazione di residenza (o sede) o l'elezione di domicilio nel Comune di Terni, unitamente a un recapito pec, telefonico o e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo minimo indicato a pag. 2 del presente decreto (€ 525.000,00), a pena di inefficacia dell'offerta;
- la dichiarazione sottoscritta dall'offerente di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene immobile di cui al Lotto n. 2 per il quale viene formulata l'offerta;
- la dichiarazione sostitutiva di comunicazione antimafia per assenza di cause di divieto, decadenza o sospensione, di cui all'art. 67 del d.lgs. 159/2011 dei soggetti di cui al d.lgs. 159/2011;
- l'eventuale dichiarazione dell'offerente di volersi avvalere della procedura di mutuo;

C) l'offerente dovrà procedere, all'atto della presentazione dell'offerta, al pagamento del bollo, se dovuto, con le modalità previste dalla legge; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo;

D) all'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente (carta d'identità, patente di guida o

passaporto), prova del pagamento del bollo e un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura, ossia **“Tribunale di Terni – Accordi di ristrutturazione dei debiti n. 5/2025”**, per un importo pari al 20% del prezzo offerto, importo che sarà restituito dal Commissario giudiziale in caso di mancata aggiudicazione; l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura sopra indicate;

- E) l'offerta di acquisto deve essere irrevocabile e non sarà ammissibile ove sia, in tutto o in parte, condizionata;
- F) il soggetto che ha manifestato interesse ad offrire, al fine di partecipare al presente procedimento competitivo, dovrà presentare la propria offerta conformandola al presente bando, anche con riguardo all'importo dell'offerta minima (€ 525.000,00) e alla prestazione della cauzione;
- G) l'originario offerente, ossia il promittente acquirente del contratto preliminare di compravendita citato a pag. 1 del presente decreto, che intende partecipare al procedimento competitivo dovrà presentare la propria offerta conformandola al presente bando, anche con riguardo all'importo dell'offerta minima (€ 525.000,00) e alla prestazione della cauzione, non potendo imputare a quest'ultimo titolo quanto già versato in sede di stipula del contratto preliminare o quanto ivi già considerato a titolo di acconto sul prezzo di compravendita;
- H) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali conseguenti all'acquisto del bene immobile;
- I) le buste saranno aperte, alla presenza del Commissario giudiziale, degli offerenti presenti e di qualunque interessato, all'udienza pubblica che si terrà nel giorno e nell'ora indicati nel presente decreto dinanzi al Giudice delegato, e che si svolgerà nei seguenti termini:
  - a. in caso di presentazione di un'unica offerta ammissibile, se essa sarà pari o superiore all'importo dell'offerta minima indicato nel presente decreto (€ 525.000,00), il bene sarà aggiudicato all'unico offerente;
  - b. qualora siano state proposte più offerte migliorative valide il Giudice delegato avvierà una gara tra gli offerenti, partendo, come base, dall'offerta più alta, che si svolgerà con le seguenti modalità:
    - i. nel corso della gara, ciascun rilancio (da effettuarsi nel termine di due minuti dall'ultima offerta valida più alta) non potrà essere inferiore all'ammontare minimo sopra indicato (€ 10.000,00); il diritto di proprietà sul Lotto n. 2 sarà trasferito a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta;
    - ii. in assenza di offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato in base ai seguenti criteri: (a) all'offerente che abbia offerto il prezzo più alto; (b) a parità di prezzo offerto, all'offerente che ha versato il maggior importo a titolo di cauzione; (c) a parità di cauzione versata, all'offerente che ha indicato il minor termine per il versamento del saldo prezzo; (d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, in base alla priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- J) si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per l'apertura delle buste; la mancata presenza al giorno e all'ora prevista precluderà all'offerente, nel caso in cui la sua offerta venga ritenuta valida, di poter rilanciare durante l'eventuale gara;
- K) **l'aggiudicazione sarà definitiva** e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto;
- L) il verbale redatto dal Giudice delegato con l'assistenza del Cancelliere all'udienza dell'8.9.2025 non avrà valore di contratto;
- M) il termine (non soggetto a sospensione feriale) per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; in caso di omessa indicazione nell'offerta del termine per il versamento o nel caso di indicazione di un termine superiore a 90 (novanta) giorni, il termine per il saldo del prezzo sarà da considerarsi pari al termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- N) il versamento del saldo prezzo dovrà esser effettuato sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Terni – Accordi di ristrutturazione dei debiti n. 5/2025";
- O) la vendita sarà soggetta ad I.V.A. e all'imposizione fiscale come per legge; tali oneri fiscali sono posti a carico esclusivo dell'aggiudicatario e dovranno essere versati contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- P) in caso di mancato versamento del saldo prezzo (e/o degli oneri fiscali dovuti) la cauzione versata dall'aggiudicatario sarà acquisita dalla procedura concordataria a titolo di penale;
- Q) in base alla normativa antiriciclaggio l'aggiudicatario, se richiesto, sarà tenuto a comunicare al Commissario giudiziale le informazioni ivi previste, che provvederà al deposito di una nota nel fascicolo telematico della procedura;
- R) gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, che avverrà entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dal versamento del saldo prezzo, avanti il Notaio che sarà scelto dalla società debitrice in accordo con il Commissario giudiziale, con spese ed oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario;
- S) la consegna del bene e l'immissione dell'aggiudicatario nel possesso del bene immobile oggetto della procedura competitiva avverranno contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento;
- T) le spese di bollo e tutte le imposte, le tasse e le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni, delle iscrizioni, delle formalità e dei vincoli di qualsiasi genere e specie sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario;

### DISPONE

che il presente decreto venga reso pubblico a cura del Commissario giudiziale mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, del presente decreto, della relazione di stima summenzionata, della planimetria del bene sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
2. pubblicazione, almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, negli appositi spazi riservati da un quotidiano a diffusione locale, di un

avviso contenente le seguenti informazioni (in linea di massima contenute in due "moduli tipografici", corrispondenti a 50/60 parole):

- a. numero della procedura, giudice delegato e commissario giudiziale (con indicazione dei recapiti di quest'ultimo);
  - b. descrizione riassuntiva (anche per relationem) del Lotto n. 2;
  - c. ammontare minimo dell'offerta e del rilancio minimo in caso di gara;
  - d. termine per la presentazione delle offerte;
  - e. data, luogo e ora fissate per l'apertura delle buste, l'eventuale gara tra offerenti e la deliberazione sulle offerte;
  - f. indicazioni per reperire maggiori informazioni (Commissario giudiziale; Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Terni; sito internet in cui sono stati inseriti gli avvisi e gli atti ex art. 490, co. 2, c.p.c.);
3. pubblicazione almeno 30 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, su almeno un sito internet specializzato, di un avviso contenente le informazioni di cui al precedente punto 2), unitamente a copia del presente decreto;
  4. comunicazione del presente decreto ai creditori ipotecari, pignoratizi o comunque muniti di privilegio speciale ai sensi dell'art. 216 CCII prima della conclusione della procedura competitiva;
  5. comunicazione tramite pec del presente decreto all'originario offerente e al soggetto che ha manifestato interesse al procedimento competitivo;

#### **PRECISA**

- che, trattandosi di una vendita disposta dopo il deposito della domanda di concordato, ai sensi dell'art. 114, co. 4, CCII essa è soggetta alle disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili;
- che la vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene immobile si troverà alla data di stipula dell'atto di trasferimento, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, vincoli, pesi, oneri, servitù (attive e passive) e vincoli di qualsiasi genere e specie, nessuno escluso, ivi compresi quelli di natura consortile e/o quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o dalla normativa nazionale e/o regionale, e/o dagli strumenti di programmazione di qualsiasi genere e specie e/o dai Regolamenti adottati dagli Enti Locali e/o da ogni altro Ente e/o soggetto della Pubblica Amministrazione, anche se eventualmente non indicati in atti;
- che la vendita avviene: a) senza alcuna garanzia per vizi (palesi ed occulti), nonché senza alcuna garanzia di cui all'art. 1669 c.c.; b) senza alcuna garanzia per difformità o mancanza di qualità, ivi compresa quella ex art. 2922 c.c., anche con riferimento (a titolo meramente esemplificativo): (i) alla disciplina di cui alla L. n. 47/85 e successive modifiche e/o al d.P.R. n. 380/2001; (ii) ai vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere; (iii) alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro, degli impianti e delle dotazioni ivi esistenti; (iv) alla regolarizzazione di difformità e/o adeguamenti alle prescrizioni di legge, ad atti della Pubblica Amministrazione e regolamenti (adeguamenti e regolarizzazioni che saranno a totale ed esclusivo carico e spesa dell'aggiudicatario senza diritto ad alcun rimborso o ristoro nei confronti della procedura concorsuale);
- che il Lotto n. 2 viene venduto, come visto e piaciuto, a corpo, e non a misura;



- che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sul bene oggetto della procedura competitiva, saranno effettuati su ordine del Giudice Delegato e a cura e spese dell'aggiudicatario;

- che in base al comma 10 dell'art. 91 CCII in ipotesi di mancata presentazione di offerte l'originario offerente (il promittente acquirente del contratto preliminare del 2.10.2023) rimane vincolato nei termini di cui al contratto preliminare di vendita citato a pag. 1 del presente decreto;

- che, in base al comma 8 dell'art. 91 CCII, in ipotesi di vendita o aggiudicazione ad un soggetto diverso dall'originario offerente, questi e il debitore sono liberati dalle obbligazioni reciprocamente assunte e, in favore dell'originario offerente, il Commissario giudiziale dovrà disporre il rimborso delle spese e dei costi sostenuti per la formulazione dell'offerta, nel limite del 3% del prezzo ivi indicato;

#### **PRECISA**

che il prezzo incamerato dalla vendita dell'immobile verrà trattenuto sul conto corrente vincolato intestato alla procedura, con futura destinazione come da piano concordatario omologato, salva la diversa ipotesi di mancata ammissione e/o omologa del concordato successiva al negozio traslativo; in detta ultima ipotesi il prezzo incassato dalla procedura, nei limiti di quanto presente sul conto corrente vincolato alla stessa intestato, dovrà esser destinato in favore del/i creditore/i che vanta/no cause di prelazione sul Lotto 2, in funzione della pretesa creditoria vantata e nel rispetto della par condicio creditorum;

#### **RINVIA**

per quanto non espressamente previsto agli artt. 91, 92, 114, co. 4, 216 e 217, CCII, nonché ad ogni altra norma del d.lgs. n. 14/2019, se e in quanto applicabile;

#### **MANDA**

alla Cancelleria per la comunicazione del presente decreto al Commissario giudiziale e alla società proponente, nonché per la predisposizione di una copia del presente decreto omissata dei dati relativi alla società debitrice ai fini degli adempimenti pubblicitari. Così deciso nella camera di consiglio del 14.7.2025

Il giudice delegato

*dott.ssa Claudia Tordo Caprioli*

Il Presidente

*dott.ssa Emilia Fargnoli*