

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 10/1991 Reg. Fall.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Alborino

Curatore: Avv. Carmela Pandolfo

Professionista Delegato: Avv. Anna Sbailo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Anna Sbailo, con studio in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss. dal Giudice Delegato del Tribunale di Potenza, Dott. Sabino Digregorio, con Provvedimento del 27.03.2018, e successive integrazioni;

- considerato che a seguito di aggiudicazione del Lotto n. 1 all'asta senza incanto del 30.03.2023, l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto con Decreto emesso dal G.D. il 05.10.2023 per mancato versamento del saldo prezzo;
- considerato che il G.D. con Ordinanza del 28.05.2024 ha autorizzato il proseguimento delle operazioni di vendita del Lotto n. 1 al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo avviso di vendita pubblicato;
- vista l'Ordinanza del Giudice Delegato del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Angela Alborino dell'11.09.2024, con cui autorizzava l'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita del Lotto n. 3 3, con prezzo ribassato del 25% rispetto all'ultimo tentativo di vendita;
- ritenuto che la vendita con modalità telematica rechi pregiudizio al sollecito svolgimento della procedura;
- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 5 DICEMBRE 2024 alle ore 17:00** presso lo studio del sottoscritto sito in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, così come descritti nella perizia di stima e successiva integrazione a firma del CTU Geometra Giovanna Laino, depositate agli atti del fascicolo fallimentare, cui il presente avviso si riporta.

LOTTO N. 1

- Diritti di piena proprietà (1000/1000), del suolo esteso mq. 1485 di cui mq. 1.432 coperto da capannone industriale, magazzino, uffici e servizi vari, siti in Avigliano alla C.da Valle Bona,

attualmente censiti in catasto urbano al **Foglio di mappa 80 part. 570 sub 9**, classe 1, categoria D/7, rendita Euro 14.254,21;

Il tutto derivante dalle originarie ex part. n. 574 (ex n. 188/f) e ex part. n. 597 (ex n. 258/g) del catasto terreni il suolo, e dalla part.lla ex n. 188 sub 9 del catasto urbano gli edifici ubicati al piano terra.

- Diritti di proprietà per la quota di 1/2 (500/1000) del piazzale comune esteso mq. 627, censito in Catasto Terreni:

Foglio di mappa 80 part. 587 (ex 222/e), qualità seminativo, classe 3, di are 05.20, reddito dominicale Euro 0,94 e reddito agrario Euro 0,81;

Foglio di mappa 80 part. 589 (ex 255/c), qualità pascolo, classe 4, di are 01.07, reddito dominicale Euro 0,04 reddito agrario Euro 0,03.

-Diritti di proprietà per la quota di 3/11, del piazzale comune esteso mq. 256, censito in Catasto Terreni:

Foglio di mappa 80 part. 584 (ex 222/b), qualità seminativo, classe 3, di are 01.26, reddito dominicale Euro 0,23 e reddito agrario Euro 0,20;

Foglio di mappa 80 part. 593 (ex 258/c), qualità incolto produttivo, classe U, di are 01.30, reddito dominicale Euro 0,03 e reddito agrario Euro 0,01.

- Diritti di proprietà per la quota di 1/2, del piazzale esteso mq. 421, censito in catasto terreni:

Foglio di mappa 80 part. 583 (ex 199/c), qualità pascolo, classe 4, di are 00.39, reddito dominicale Euro 0,01 e reddito agrario Euro 0,01;

Foglio di mappa 80 part. 594 (ex 258/d), qualità incolto produttivo, classe U, di are 03.82, reddito dominicale Euro 0,08 e reddito agrario Euro 0,04.

Nella vendita del Lotto sono ivi comprese tutte le servitù menzionate nell'Atto di compravendita originario, stipulato il 10.07.1981, per Notar Perri Pedio, rep. n. 18992, registrato a Potenza il 23.07.1981 al n. 2765 e trascritto il 29.07.1981 ai nn. 7292/6137, per acquisto fattone da G.V.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 69.830,86, oltre imposte ed oneri di legge

OFFERTA MINIMA: € 52.373,15, oltre imposte ed oneri di legge

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (IN CASO DI GARA)

Stato degli immobili: liberi

Precisazioni edilizie ed urbanistiche

Dalla Relazione Peritale e successiva integrazione redatte dal CTU Geometra Giovanna Laino, risulta che lo stato dei luoghi, del capannone e del fabbricato, corrisponde alla consistenza catastale riportata nella planimetria del 25.08.91 registrata in catasto l'8.11.16 n. pz 0125210.

Gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967. Gli ampliamenti risultano effettuati in virtù di licenza edilizia n. 107 del 30.11.1970.

Il CTU ha altresì precisato che “la copertura del capannone, indicato al Lotto n.1, si compone di pannelli ondulati, montati ed ancorati su una struttura portante, realizzata con capriate in acciaio dalla forma ad arco. I pannelli non si presentano, in generale sconnessi se pur, occorre precisare che, qualche pannello deteriorato e danneggiato, ridotto in pezzature più minute, scostatosi dal supporto originario è finito all'interno del capannone. Da una indagine più attenta pare che, la predetta copertura possa essere assimilata verosimilmente a pannelli in cemento –amianto”.

Tutte le spese per la rimozione e la bonifica saranno a carico dell'aggiudicatario.

In base al piano regolatore generale del Comune di Avigliano approvato con D.P.G.R. n. 1384 del 23/10/87, le aree ricadono in zona "D" Produttiva (C.D.U. del 10.04.18 prot. n. 4082/18).
Per ogni ulteriore informazione, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU Geometra Giovanna Laino nella perizia e successiva integrazione acquisite agli atti della procedura.

LOTTO N. 3

- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del terreno sito in Avigliano, Località S. Lucia, censito in catasto terreni:

Foglio di mappa 80 part. 1323, di are 11.89, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale Euro 3,07 e reddito agrario Euro 2,15;

Foglio di mappa 80 part. 1324, di are 00.01, qualità ente urbano;
entrambe le particelle derivanti dalla ex part.IIa n. 502 ex 361/c.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 5.481,74, oltre imposte ed oneri di legge

OFFERTA MINIMA: € 4.111.31, oltre imposte ed oneri di legge

RILANCIO MINIMO: € 250,00 (IN CASO DI GARA)

Stato degli immobili: liberi

Precisazioni urbanistiche

Dalla Relazione Peritale redatta dal CTU Geometra Giovanna Laino, risulta che in base al piano regolatore generale del Comune di Avigliano approvato con D.P.G.R. n. 1384 del 23/10/87, le aree ricadono in zona "B1" –Completamento centro e Zona "E4"-Zona di rispetto (C.D.U. del 10.04.18 prot. n. 4082/18).

Per ogni ulteriore informazione, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU Geometra Giovanna Laino nella perizia e successiva integrazione acquisite agli atti della procedura.

Regime fiscale: La vendita è assoggettata al regime fiscale vigente. Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario, oltre che dalla classificazione catastale del bene oggetto della vendita. L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge e previa richiesta al professionista delegato, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il **giorno 5 Dicembre 2024, ore 17:00**, ogni interessato, escluso il fallito, dovrà depositare offerta di acquisto, presso lo studio del professionista delegato Avv. Anna Sbailo sito in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11 (previo appuntamento telefonico al n. 347-0865516), **entro le ventiquattro ore precedenti la data fissata per la vendita.**

L'offerta dovrà risultare da atto scritto inserito in busta chiusa, saranno richieste due buste: sulla prima (esterna) dovrà essere indicato il nome del professionista delegato, la data della vendita e il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), e al suo interno verrà inserita un'altra busta, anch'essa chiusa, recante all'esterno solo il numero della

procedura e il lotto alla cui vendita si partecipa; in questa seconda busta andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati; tutte le buste esterne pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni; le buste interne, chiuse, verranno catalogate per procedura e per lotto e verranno aperte all'ora fissata per la vendita.

Qualora siano posti in vendita plurimi beni suddivisi in più lotti e si intenda fare offerte per più di un lotto, sarà necessario che le offerte siano formulate separatamente ciascuna per ogni singolo lotto ed inserite in buste distinte (tante buste esterne, con relativa busta interna, per quanti sono i lotti per cui si intende partecipare).

All'atto del deposito dell'offerta in busta chiusa, il Professionista Delegato rilascerà ricevuta al depositante indicante data (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta.

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo (€ 16,00) dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta con indicazione del numero di R.F. 10/1991 della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il termine di pagamento del prezzo e delle spese (in misura pari al 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio), non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- le generalità dell'offerente con indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, con allegata copia di valido documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale, nonché, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge con allegata copia di valido documento di identificazione e del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente partecipa in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata recente visura camerale della ditta stessa;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare, il Provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente, dovranno essere indicati i dati identificativi, la partita Iva o il codice fiscale, nonché certificato, in corso di validità, della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della

società o ente, i poteri conferiti all'offerente con allegata copia di valido documento di identificazione di quest'ultimo;

- in caso di offerente per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi l'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura speciale redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c.;

- se l'offerente intende, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni fiscali "prima casa" o "prezzo valore", deve farne espressa richiesta;

- in caso di offerta congiunta, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione di chi tra gli stessi abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare anche gli altri e di formulare eventuali offerte in aumento.

- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N. 10/1991 Tribunale di Potenza", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo, mentre in caso di mancata aggiudicazione, sarà immediatamente restituito.

2) L'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile e non è efficace se: a) il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta suindicato; b) perviene oltre il termine indicato; c) l'offerente non presta la cauzione con le modalità e nella misura stabilite nel presente avviso.

3) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita, presso lo studio del Professionista Delegato in Pignola Traversa Aldo Moro n. 11.

Nel caso di unica offerta: se l'offerta è superiore o almeno pari al prezzo minimo, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente per il prezzo da questi offerto.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente.

Nel caso in cui nessuno dei plurimi offerenti partecipi concretamente alla gara formulando un'ulteriore offerta migliorativa, l'aggiudicazione verrà fatta a favore di quello che abbia fatto precedentemente pervenire la migliore offerta; nel caso in cui siano precedentemente pervenute plurime offerte al medesimo maggior prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta contenente l'offerta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato nel presente avviso, per ciascun lotto posto in vendita.

Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. L'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

4) Il versamento del saldo-prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, unitamente all'importo delle spese in misura pari almeno al 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio, dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro e non oltre il termine di **120 giorni**, senza sospensione dei termini feriali, dalla data dell'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N. 10/1991 Tribunale di Potenza", ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto bancario del medesimo fallimento, secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione.

5) All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento a sensi dell'art. 586c.p.c.

Condizioni generali della vendita

Tenuto conto che, la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, in considerazione delle problematiche manifestatesi nell'avvio della gestione telematica delle vendite:

a) La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

b) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e dell'art.40 della Legge n. 47/85 presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In ogni caso eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) Gli oneri fiscali e parte del compenso del professionista delegato derivanti dalla vendita saranno - come per legge - a carico dell'acquirente nei termini di legge. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento) ivi compreso parte del compenso spettante al professionista delegato per detta fase.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e dalla trascrizione del Fallimento, le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato, con facoltà dell'aggiudicatario di dispensare il professionista delegato da tale adempimento.

e) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni, potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

f) La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, entrambi i documenti agli atti ed oggetto di pubblicità potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

g) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice Delegato, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato Avv. Anna Sbailo in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11.

h) Il presente avviso di vendita, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia dell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", secondo le modalità di cui all'art. 490 comma 1°c.p.c., nonché, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione su "La Nuova del Sud", sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, e sul sito www.tribunalepotenza.it, mediante affissione su manifesti murari nel comune di Potenza e nel comune in cui è sito l'immobile in vendita.

L'ordinanza di delega e la relazione di stima saranno riportati sul sito Internet: www.astegiudiziarie.it e sul sito www.tribunalepotenza.it

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Anna Sbailo, previo appuntamento telefonico al n. 347 0865516, o al Curatore Avv. Carmela Pandolfo, con studio in Baragiano (PZ) Via Appia n. 296, Tel. 0971 993450, e-mail carmelapandolfo@tiscali.it, PEC: pandolfo.carmela@cert.ordineavvocatipotenza.it

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione visita immobile. Il Curatore o il suo coadiutore in loco programmeranno le visite richieste.

Potenza, 24.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sbailo