

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

pec: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

R.F. 8/17

Giudice Delegato: **Dr. ssa Angela Alborino**

Curatore: **Avv. Stefano Zotta**

Delegato alla vendita: **Avv. Anna Arcella**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PER IL GIORNO 28 MARZO 2025 ORE 12:00

CON TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

FINO AL GIORNO 27 MARZO 2025 ORE 12:00

La sottoscritta Avv. Anna Arcella, professionista delegata dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Potenza con ordinanza del 22 maggio 2018 al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.; vista la successiva ordinanza del 20.7.2018 di parziale modifica della ordinanza precedente; visti i successivi provvedimenti del G.D.; visti i provvedimenti del G.D. del 10.3.2023; del 12.9.2023; del 8.1.2024, del 26.4.2024 E DEL 6.12.2024 aventi ad oggetto la misura della riduzione del prezzo base di vendita; visto il provvedimento del 21.9.2023 di esonero dalla pubblicità sul sito del tribunale di Potenza; visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

RENDE NOTO

Che il **giorno 28 marzo 2025 alle ore 12:00** nel suo studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella CTU a firma dell'arch. Maria Antonia Centoducati che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, anche con riferimento alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO : piena ed intera proprietà (1000/1000) dello stabilimento industriale sito nell'area industriale Valle di Vitalba – Atella (PZ) al viale della Tecnica snc, identificato al fl. 45 p.lla 1302 del Comune di Atella, Cat. D/7-R.C. € 44.760,00.

- Trattasi di una porzione di capannone industriale di circa mq. 8.958, con annessa area adibita a piazzale nonché area a verde e scarpate di circa mq. 15.943. Lo stabilimento posto in vendita è costituito dai fabbricati contraddistinti in planimetria sub lett. A; lett. C1 e altri tre blocchi: D, D1, D2. Ciascun blocco è dotato di APE.

Lo stabilimento è in regola con la normativa edilizia ed urbanistica.

PREZZO BASE RIDOTTO

del 15% rispetto all'ultimo esperimento

€ **495.511,83**

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

pec.: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

L'offerta minima potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base come ridotto ulteriormente

OFFERTA MINIMA € **371.633,87**

Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art.573 c.p.c., le

OFFERTE IN AUMENTO

NON DOVRANNO ESSERE INFERIORI A € **5.000,00**

(rilancio minimo non inferiore ad euro cinquemila/00).

REGIME FISCALE: Il regime fiscale da applicare alla vendita dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. Si precisa che a seguito della modifica introdotta dall'art. 17 co.6 lett. A bis DPR 633/72, a partire dal 1° gennaio 2013 le cessioni di fabbricati, sia quelli ad uso abitativo che ad uso strumentale per natura, sono esenti da IVA ex art. 10 co. 1 punto 8 bis e 8 ter DPR 633/72, salvo che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'IVA. In questo caso, se l'aggiudicatario è un soggetto passivo di imposta, la vendita sarà soggetta ad IVA e l'aggiudicatario potrà avvalersi dello strumento dell'inversione contabile (c.d. reverse charge). Imposta di registro, imposta catastale ed ipotecaria come per legge.

In ogni caso la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere una due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento.

STATO DETENTIVO: libero

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU – arch. Maria Antonia Centoducati - acquisita agli atti della procedura, alla quale si rinvia e può essere visionata presso lo studio del Professionista delegato e sul sito Internet www.astegiudiziarie.it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

Per partecipare alla vendita senza incanto, gli offerenti dovranno depositare, presso lo studio del professionista delegato sito in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35 (previo appuntamento telefonico al n. 3478478221) **entro le ore 12:00 del giorno 27 marzo 2025** una busta chiusa (anonima) sulla quale dovrà essere indicato il nome del professionista delegato e la data della vendita; al suo interno dovrà essere inserita un'altra busta, anch'essa chiusa e anonima, recante all'esterno solo il numero della procedura e il lotto alla cui vendita si partecipa; all'interno di questa seconda busta dovrà essere inserita l'istanza contenente:

1) offerta d'acquisto, redatta in bollo sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, in cui dovranno essere specificati:

- i dati identificativi della procedura (Tribunale di Potenza – R.F. 8/17; il nominativo del Giudice Delegato ed il nominativo del Professionista delegato);
- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico, nonché certificato di stato

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

pec.: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

libero e, in caso di persona fisica coniugata, estratto dell'atto di matrimonio, o autocertificazione ai sensi dell'art.46 D.P.R. 445/2000, il regime patrimoniale dei coniugi, con indicazione delle generalità del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale) e dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente,(ovvero degli offerenti) e l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta di acquisto; 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 ciascun lotto per cui si intende partecipare);
- il prezzo offerto, non inferiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di vendita, a pena di esclusione;
- le modalità di tempo e di modo del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che dovranno essere corrisposti entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo, in ogni caso, il disposto dell'art.572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

2) L'offerta di acquisto, corredata di tutti gli allegati, potrà essere presentata da qualsiasi soggetto escluso il debitore/fallito, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche per persona da nominare; nell'ipotesi di persona coniugata, l'offerta dovrà riportare, il regime patrimoniale della famiglia e dovrà essere allegato l'estratto dell'atto di matrimonio;

3) 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.;

4) in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre alla fotocopia di un documento di identità dei legali rappresentanti;

5) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare ;

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

pec.: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

6) nel caso si presenti domanda di partecipazione alla vendita per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere espressa nella medesima domanda; ai sensi dell'art. 583 c.p.c. l'aggiudicatario deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso la cancelleria fallimentare/ovvero presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione con l'indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

7) l'offerente dovrà, anche a mezzo di procuratore speciale, dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Potenza, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

8) **L'offerta non è efficace:**

- se perviene oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte;
- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base di vendita;
- se non viene prestata la cauzione nella misura e nei modi stabiliti dal presente avviso.

- L'offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà essere corredata da: a) **assegno circolare, NON TRASFERIBILE, pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione,** intestato a " Tribunale di Potenza - Fallimento RF. 8/17;

b) fotocopia fronte-retro dell'assegno; in caso di mancata aggiudicazione l'assegno verrà restituito immediatamente, mentre sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo.

9) **TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** - L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 27 marzo personalmente o a mezzo di procuratore legale,** anche per persona da nominare.

Sull'esterno della busta saranno annotati (a cura del professionista delegato o di un suo incaricato), previa identificazione, le generalità della persona che, materialmente, provvede al deposito dell'offerta nonché la data e l'ora – comprensiva dei minuti - del deposito.

Il giorno 28 marzo 2025 alle ore 12:00 dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti **si procederà all'apertura delle buste,** all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione.

Nel caso di unica offerta il bene è aggiudicato all'unico offerente a condizione che il prezzo offerto sia pari o superiore al 75% del prezzo base indicato. Se invece il prezzo offerto risulta inferiore all'offerta minima d'asta l'offerta sarà dichiarata **inefficace.**

Nel caso di pluralità di offerte:

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

pec: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

- si procederà alla gara sulla offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- durante la gara, **trascorso 1 minuto** dall'ultima offerta, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- nel caso in cui pervengono plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. All'uopo il Professionista delegato rilascerà al depositante ricevuta indicante la data e l'ora, comprensiva dei minuti, della presentazione dell'offerta.

AVVERTENZE GENERALI

Ciascun immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'arch. Maria Antonia Centoducati (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti/sentenza fallimento).

In ogni caso la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dalle verifiche ipotecarie e catastali.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo (oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte), **detratta la cauzione, entro i successivi 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art.571 c.p.c.) **a mezzo assegno circolare intestato a “ RF 8/17 Tribunale di Potenza ”, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura il cui IBAN verrà comunicato dal professionista delegato entro 10 gg. dall'aggiudicazione.**

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo dovrà versare- con assegno circolare intestato al professionista delegato – R.F. 8/2017 avv. Anna Arcella Tr. Potenza) anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico nella misura che sarà stabilita e comunicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione e comunque **in misura non inferiore al 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio.**

- Nel caso di mancato versamento, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587 co. 2 c.p.c..

Avv. Anna Arcella

Patrocinante in Cassazione
Piazza Della Costituzione Italiana, 35
- 85100 Potenza -

Email: anna@avvocatoarcella.it

pec.: arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita e le spese di cancellazione delle formalità (*trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento*), le quali ultime resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Si avverte che, laddove mancassero più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, ovvero, laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Al presente avviso – tenuto conto della esenzione dalla pubblicazione sul sito del Tribunale di Potenza disposta dal Tribunale di Potenza con provvedimento del 21.9.2023- sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

- con pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sul sito internet: www.astegiudiziarie.it e
- inserzione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano “ Il Quotidiano Del Sud” Edizione della Basilicata.
- Copia dell'avviso di vendita sarà notificato, a cura del professionista delegato, entro il termine di 45 gg. prima della vendita:

o Ai creditori ipotecari ammessi al passivo;

o Ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca, ai sensi dell'art. 2839 c.c.);

o Ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 - bis c.c.;

o Ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile;

o Al Curatore del Fallimento;

o Agli occupanti l'immobile, con o senza titolo.

Maggiori informazioni sulle modalità e condizioni di vendita potranno essere fornite dal professionista delegato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio dello stesso, in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35 cell.3478478221, anche per fissare un incontro con il Curatore per visionare gli immobili.

Potenza, 24.01.2025

Il delegato
Avv. Anna Arcella