

TRIBUNALE DI POTENZA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

FALLIMENTO n. 42/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Alborino

CURATORE AVV. MONICA DEA DE LUCA

Il sottoscritto avv. Monica Dea De Luca, con studio in Potenza alla via Nazario Sauro n. 102, curatore del fallimento n. 42/2021 Tribunale di Potenza

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2025 alle ore 10:30** in Potenza alla via Nazario Sauro n. 102, si procederà alla **VENDITA all'asta senza incanto, ai sensi dell'art. 107 L.F.**, dei seguenti beni immobili costituenti i lotti di seguito descritti e come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

PIENA ED INTERA PROPRIETÀ QUOTA 1/1 DEL FABBRICATO IN TITO (PZ) ALLA C.DA SANTA LOJA, NEL CATASTO FABBRICATI:

- FOGLIO 14, P.LLA 1253, cat. A/3, cl. 2, Consistenza 3,5 vani.

PREZZO BASE: € 31.800,00

OFFERTA MINIMA: € 23.850,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

RILANCIO MINIMO: 1.000,00 (IN CASO DI GARA)

OLTRE IMPOSTE ED ONERI DI LEGGE.

STATO IMMOBILE: LIBERO

LOTTO 2

PIENA ED INTERA PROPRIETÀ QUOTA 1/1 DEI TERRENI IN TITO (PZ) ALLA LOCALITÀ C.DA SANTA LOJA, NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 10:

- P.LLA 740, superficie 803,00 mq, qualità seminativo classe 3;
- p.lla 741, superficie 1.000,00 mq., qualità seminativo classe 3;
- p.lla 747, superficie 197,00 mq. qualità seminativo classe 2.

PREZZO BASE: € 37.500,00

OFFERTA MINIMA: € 28.125,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (IN CASO DI GARA)

OLTRE IMPOSTE ED ONERI DI LEGGE.

STATO IMMOBILE: LIBERO

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta dall'Arch. Maria Antonia Centoducati acquisita agli atti della procedura, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Condizioni e Modalità di Partecipazione

La vendita avverrà **senza incanto** previa presentazione di offerta di acquisto in bollo da parte degli interessati.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.

Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il giorno **18 febbraio 2025 alle ore 10:30** ogni interessato, previo appuntamento e negli orari di ufficio, dovrà depositare l'offerta in bollo presso il domicilio del curatore avv. Monica Dea De Luca, in Potenza alla via Nazario Sauro n. 102, **entro le ventiquattro ore precedenti la data fissata per la vendita.**

La busta dovrà riportare esclusivamente la dicitura “fallimento n. 42/2021 - Tribunale di Potenza” e la data dell'asta, senza nessun'altra indicazione aggiunta.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Curatore.

Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta e per singoli lotti.

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.

Si precisa che, in ogni caso, il singolo lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino offerta unitaria con unica busta.

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

1) L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni a pena di inefficacia:

a) Le generalità dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e dei dati anagrafici 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 di cui all'art. 179 c.c.), recapito telefonico;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
 - se l'offerente è una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo PEC, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. - **non è sufficiente la mera visura camerale** - in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - in caso di offerta per persona da nominare (ex art. 579 c.p.c.), la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando la procura notarile con data antecedente a quella della vendita.
 - in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare, in mancanza di indicazioni l'aggiudicazione avverrà in quote uguali, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - il singolo lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino offerta unitaria;
- b) Il numero della procedura;
 - c) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - d) L'indicazione del prezzo offerto non inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - e) Il termine di pagamento del prezzo e delle spese non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;
 - f) 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) All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento valido di identità e del codice fiscale, nonché, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale **non è sufficiente la mera visura camerale**;
- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza;

- se intende, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o “prezzo valore”, con espressa dichiarazione.
- **un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, intestato all'ordine di “fallimento N. 42/2021 TRIBUNALE DI POTENZA”**

La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

Il Curatore provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario del lotto, dell'importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell'asta.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita.

Il Curatore provvederà alla deliberazione sull'offerta.

Nel caso di unica offerta il bene è aggiudicato all'unico offerente a condizione che il prezzo offerto sia superiore o almeno pari al prezzo base.

Nel caso di più offerte valide, si procederà contestualmente alla gara sulle base dell'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso di più offerte valide, e in assenza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'aggiudicazione verrà fatta in favore di quello che abbia fatto per primo pervenire la migliore offerta.

Nel caso di più 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato nel presente avviso.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Aggiudicazione

Al termine dell'asta l'offerente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio che sarà indicato dalla procedura, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 L.F, e impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Modalità termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- **Pagamenti - Il prezzo di aggiudicazione, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, oltre oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata - senza alcuna sospensione feriale, dovrà essere versato, per l'intero, alla procedura mediante bonifico bancario intestato a “Fallimento 42/2021 – Tribunale di Potenza” alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.**
- **Tutti gli oneri fiscali, inclusi quelli IVA, e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.**

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività saranno compiute presso lo studio del curatore, in Potenza alla via Nazario Sauro n. 102, ove sarà possibile prendere visione della C.T.U. alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.
L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.
- **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di

prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

- **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita.
- **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.
- **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti potranno essere richiesti al Curatore al numero 0971-287426.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili contattando con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Le richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'apposita funzione sul portale delle vendite pubbliche - curatore fax e n. telefonico 0971/287426 indirizzo mail: avv.monicadeadeluca@gmail.com

PUBBLICAZIONE

Il Curatore provvederà all'effettuazione delle seguenti formalità:

pubblicità sul Portale delle vendite Pubbliche ex art. 490, comma 1, c.p.c. e art. 161 quater disp. att. c.p.c. da effettuarsi entro 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita integrale e della perizia;

pubblicazione almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Copia del presente Avviso di vendita sarà notificata, a cura del Curatore, ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2645 *bis* c.c., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile, agli occupanti dell'immobile con o senza titolo.

Per ogni informazione e per la visita degli immobili, nonché la consultazione della perizia aggiornata, si potrà contattare in orario di ufficio il Curatore fallimentare

Potenza 26 novembre 2024.

Il Curatore

Avv. Monica Dea De Luca