

N.R.F. 04/2004

N.

Cron.



TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile

Ufficio procedure concorsuali

ORDINANZA

DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA SENZA INCANTO

*

IL GIUDICE DELEGATO

vista l'istanza presentata dal Curatore, con cui chiede procedersi alla vendita secondo le modalità previste dal Codice di procedura civile;

vista la relazione depositata dal Professionista delegato in data 7.10.2024;

vista la perizia di stima e l'integrazione depositata dall'esperto stimatore in data 8.10.2024;

ritenuto che sia funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c.;

rilevato, peraltro, 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.;

P.Q.M.

ordina la VENDITA SENZA INCANTO della seguenti n. 3 **unita'**

immobiliari di pertinenza del fallimento suddivise in n. 3 lotti

LOTTO PRIMO

piena ed intera proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Rampa Carlo Pisacane n. 4 riportato in Catasto al foglio 105 particella 1827 sub. 5, cat C/6 classe 9 consistenza 30 mq. Rendita € 145,64.

Valore di stima: euro 47.453,00
(quarantasettemilaquattrocentocinquantatré/00).

LOTTO SECONDO

piena ed intera proprietà (quota 1/1) del locale autorimessa in Potenza Via Giuseppe Mazzini Piano Terra riportato in Catasto al foglio 47 particella 60 sub. 49, cat C/6 classe 4 consistenza 22 mq. Rendita € 47,72 .

Valore di stima: euro 30.598,00 (trentamilacinquecentonovantotto/00).

LOTTO TERZO

piena ed intera proprietà (quota 1/1) del terreno in Pignola alla C/da Sciffra riportato in Catasto Tereni al foglio 23 particella 519 qualità seminativo, classe 2, consistenza 18 are 10 ca, RD € 1,78 e RA € 1,59

Valore di stima: euro 25.793,00 (venticinquemilasettecentonovantatré/00).

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima in atti, 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.

Qualora gli immobili risultino, anche parzialmente, **occupati** da terzi (e/o sussistano contenziosi a riguardo), il Professionista delegato, sentito il Curatore, ne darà adeguata informazione nell'avviso di vendita.

LOTTO PRIMO

PREZZO-BASE: euro **47.453,00** (euro quarantasettemilaquattrocentocinquantatré/00) oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro **35.589,75** (euro trentacinquemilacinquecentottantanove,75), oltre imposte ed oneri di legge;

LOTTO SECONDO

PREZZO-BASE: euro **30.598,00** (trentamilacinquecentonovantotto/00) oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro **22.948,50** (euro ventiduemilanovecentoquarantotto,50), oltre imposte ed oneri di legge;

LOTTO TERZO

PREZZO-BASE: euro **25.793,00** (venticinquemilasettecentonovantatré/00) oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro **19.344,75** (euro diciannovemilatrecentoquarantaquattro,75) oltre imposte ed oneri di legge;

DELEGA

per le operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge *ex art. 591 cod. proc. civ.*, la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, la sua successiva trascrizione nei registri immobiliari, la cancellazione dei gravami e le altre attività connesse

e consequenziali, l'avv. **FRANCESCO MISSANELLI** del Foro di Potenza;

AUTORIZZA

il Curatore a fornire al Professionista delegato ogni informazione e/o documento utile per la formazione dell'avviso di vendita

DISPONE

che le condizioni della vendita e gli adempimenti cui sono tenuti il Curatore e il Professionista delegato (in tema di pubblicità, comunicazione dell'avviso di vendita con la specificazione delle modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento dell'iter di aggiudicazione, attività connesse e consequenziali) siano regolati dalle seguenti disposizioni.

Condizioni della vendita (tenuto conto che, in ogni caso, nella presente procedura risultano elementi per ritenere che **la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole** per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, sicché **non si effettuerà la vendita telematica**):

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; **le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).**

La vendita forzata 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 di difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

□ **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, così come la parte del compenso del delegato relativa alla fase di trasferimento.**

□ La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte; il decreto sarà quindi trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare, previo anticipo delle spese a carico dell'aggiudicatario.

□ **Le visite agli immobili posti in vendita avverranno secondo le modalità previste dall'introduzione del c.d. portale delle vendite pubbliche.**

Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato

□ **Il professionista delegato, verificherà, preliminarmente, se il bene appartiene al fallito in virtù di titolo trascritto in suo favore nonché se dal fascicolo fallimentare risultano le notizie urbanistico-edilizie relative al bene stesso e provvederà a segnalare eventuali carenze al giudice delegato. Il professionista delegato provvederà, inoltre, a formare, subito dopo l'accettazione dell'incarico, e comunque, entro e non oltre 60 giorni dal conferimento dello stesso, l'avviso di vendita, che dovrà avere il contenuto di cui all'art. 569, comma terzo, parte prima, e 571 c.p.c. e, in particolare, dovrà prevedere:**

□ le indicazioni sul contenuto necessario dell'offerta: questa dovrà risultare da

atto scritto inserito in busta chiusa; saranno però richieste due buste: sulla prima (esterna) dovrà essere indicato il nome del professionista delegato e la data di vendita, 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 quindi catalogate per procedura e per lotto e verranno aperte all'ora fissata per la vendita; l'offerta (che può essere presentata secondo le modalità di cui all'art. 579 c.p.c.) dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare); l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; il prezzo offerto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; se l'offerente intende, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" (**o prezzo valore**); in ogni caso dovrà allegarsi fotocopia del documento di identità dell'offerente e del suo codice fiscale (se l'offerente è una società dovranno essere allegati certificato d'iscrizione nel registro delle imprese – **non è sufficiente la mera visura camerale** -, 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); **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); Si precisa che, in ogni caso, il singolo lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino offerta unitaria con unica busta;**

□ il **luogo** di svolgimento della vendita, che potrà essere, alternativamente, lo studio del Professionista delegato **oppure la sede (eventuale) dell'associazione di categoria di appartenenza;**

□ **l'ora e il giorno** in cui avrà svolgimento la vendita: essa dovrà tenersi in ogni caso in una data non anteriore a 90 giorni e non successiva a 120 giorni dalla data di adozione dell'avviso di vendita;

□ **il luogo e il termine ultimo** (escluso comunque il sabato e i giorni festivi) entro cui le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa: il luogo dovrà coincidere con quello in cui avrà svolgimento la vendita; il termine cadrà **alle ventiquattro ore precedenti la data fissata** per la vendita; sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura di vendita e la data della vendita; non dev'essere apposta sulla busta alcuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero della procedura fallimentare, né il bene per cui viene fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro); all'offerta contenuta nella busta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile** intestato al **"Fallimento n. 4/2004 Tribunale di Potenza"** di importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**; le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal Professionista delegato; in caso di aggiudicazione, il Professionista delegato – entro 5 giorni dalla data di aggiudicazione – consegnerà al Curatore l'assegno depositato dall'aggiudicatario, facendosi rilasciare ricevuta; il Curatore provvederà quindi a versarlo sul conto bancario della procedura entro e non oltre i 5 giorni successivi alla data in cui l'avrà ricevuto; ai non aggiudicatari gli assegni verranno restituiti immediatamente dopo l'aggiudicazione;

□ il **prezzo-base** di vendita e il **prezzo-minimo** di vendita: nel primo esperimento di vendita il prezzo-base è identico a quello indicato nella perizia estimativa e il prezzo-minimo è pari al 75% di tale valore; se la vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, **il Professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al giudice delegato, il quale deciderà se effettuerà**

o meno un secondo tentativo di vendita.

□ **l'aumento minimo** per ciascuna ulteriore offerta in caso di gara: in particolare, ciascuna offerta in aumento – da effettuarsi nel termine massimo di un minuto dall'offerta precedente – non potrà essere inferiore all'importo indicato nello schema seguente, parametrato al prezzo-minimo indicato nell'avviso di vendita:

Prezzo Minimo		Offerta in aumento
da	a	
€ 1,00	€ 15.000,00	€ 250,00
€ 15.000,01	€ 25.000,00	€ 500,00
€ 25.000,01	€ 50.000,00	€ 1.000,00
€ 50.000,01	€ 100.000,00	€ 2.000,00
€ 100.000,01	€ 200.000,00	€ 3.000,00
€ 200.000,01	€ 500.000,00	€ 5.000,00
€ 500.000,01	€ 1.000.000,00	€ 10.000,00
€ 1.000.000,00 in poi		€ 50.000,00

□ **le seguenti precisazioni:**

g1) che l'offerta, una volta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., è irrevocabile, ma sarà dichiarata inefficace se risulterà inferiore al prezzo-minimo: **l'offerta è altresì irrevocabile in tutti i casi previsti dall'art. 571 c.p.c.;**

g2) che, in caso di unica offerta, se essa sia superiore o almeno pari al prezzo-minimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente per il prezzo da questi offerto;

g3) che, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta e l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi, all'esito della gara, risulterà aver fatto la migliore offerta;

g4) che, 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; a questo fine, all'atto del deposito dell'offerta in busta chiusa, il Professionista delegato rilascerà ricevuta al depositante indicante data e ora (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta;

g5) che l'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte;

g6) che il saldo prezzo (**unitamente all'importo delle spese in misura pari almeno al 15% del prezzo offerto al momento della domanda, salvo conguaglio**) potrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (anche in caso di erronea indicazione di un termine superiore, il versamento del saldo dovrà essere effettuato comunque entro il suddetto termine massimo: **in ogni caso non si applica la sospensione feriale**);

g7) che il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al predetto Fallimento, ovvero a mezzo bonifico sul conto bancario del medesimo, in base alle indicazioni che verranno fornite dal Curatore;

g8) che, in caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione e **applicazione del deposito di cui al comma secondo dell'art. 587 c.p.c. in ordine al pagamento dell'eventuale differenza;**

Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la **pubblicità** separatamente per ciascun tentativo di vendita (tenuto conto, altresì, dell'attivazione del **Portale delle vendite pubbliche** di cui art. 490, comma 1, cod. proc. civ. e 161-*quater* disp, att. cod. proc. civ., rispettivamente modificato il primo, ed introdotto il secondo, dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015), con le seguenti (ulteriori) modalità:

=====

inserzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle

offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, **di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato (e se richiesto dal Curatore nell'istanza di vendita ed autorizzato dal Giudice delegato, anche su uno o più giornali a diffusione nazionale), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it;**

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare le seguenti sintetiche informazioni:

- numero della procedura fallimentare ;
- descrizione dell'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)] nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (ed il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); notizie urbanistico-edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); data, ora e luogo della vendita senza incanto (il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte); il nome ed il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; l'indicazione del giudice; il nome ed il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni. **Andranno in ogni caso omesse le generalità del fallito.**

Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, **la relazione di stima e gli allegati** fotografici e planimetrici vanno inseriti su sito internet www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.

Altri adempimenti pubblicitari (facoltativi ed a scelta del delegato, che vigilerà al riguardo):

affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Potenza;

invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;

pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenzaffari), e/o freepress.

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte entro i termini di pagamento.

In caso di fallimento illiquido, il Curatore si attiverà per ottenere per il sostenimento delle spese di vendita da erogare in via preventiva, **l'anticipazione delle spese a carico dell'erario** ex art. 146, comma 3, D.P.R. 115/2002 ovvero, a sua scelta, provvederà ad anticipare egli stesso le somme necessarie, salvo rimborso in prededuzione sul ricavato dalla vendita.

Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Professionista delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:

ai creditori ipotecari ammessi al passivo;

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.),

ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-bis C.C.,

ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile,

al Curatore del fallimento,

agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

Ad ultimazione dell'attività delegata, il Professionista delegato dovrà trasmettere all'indirizzo PEC della procedura, affinché il Curatore possa depositarli a mezzo PCT nel fascicolo del fallimento:

12a) In caso di esito positivo, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, i

documenti relativi alle operazioni delegate (quali, ad esempio, avviso, notifiche, verbali d'asta, giustificativi della pubblicità effettuata, restituzione fondo spese all'aggiudicatario, annotamenti di trascrizione e cancellazione gravami);

12b) In caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo del **30 aprile 2025**) il Professionista delegato rimetterà l'incarico al Giudice delegato entro 30 giorni dall'ultimo esperimento di vendita, producendo tutti i documenti relativi alle vendite (quali, ad esempio, avvisi, notifiche, verbali d'asta deserta, giustificativi della pubblicità effettuata).

- In caso di vendita utilmente effettuata, il Professionista delegato dovrà:
 - trasmettere al Giudice delegato, depositandola in Cancelleria, la bozza di Decreto di trasferimento entro 30 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, corredata dalla documentazione attestante l'espletamento delle formalità pubblicitarie disposte per ciascun tentativo di vendita;
 - quantificare gli importi dovuti dal fallimento affinché il Curatore possa anticipare e/o depositare istanza al Giudice delegato di autorizzazione al prelievo;
 - eseguire, immediatamente dopo la firma del Decreto di trasferimento da parte del Giudice e nei termini di legge, gli adempimenti successivi all'emanazione del Decreto ed indicati al comma 3, n. 11, dell'art. 591- *bis* cod. proc. civ.;
 - depositare presso il Curatore, entro 30 gg. dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al Giudice delegato del Fallimento per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le disposizioni dell'art. 2 D.M: n. 227/2015 dell'art. 179-bis disp. att. cod. proc. civ. e suddividendo l'importo tra quanto di competenza della procedura fallimentare e quanto di competenza dell'aggiudicatario (tenendo conto: i. che anche le anticipazioni, debitamente documentate, saranno rimborsate dalle predette parti e suddivise dal Professionista delegato secondo il suddetto criterio di rispettiva competenza; ii. che, in caso di delega riferita a più lotti, il compenso del Professionista delegato verrà determinato separatamente per ciascun lotto con una

riduzione forfettaria del 20% del compenso spettante per ciascun lotto quando i lotti siano compresi tra 2 e 4, e del 30% quando siano più di 4; iii. che, infine, ove nessun tentativo di vendita abbia avuto esito positivo e il Professionista delegato abbia rimesso l'incarico, il compenso sarà liquidato a norma dell'art. 2, comma 8, del citato D.M. n. 227/2015);

- Ad avvenuta liquidazione degli onorari di cui al punto precedente:
- il Professionista delegato dovrà procedere a redigere specifico rendiconto del fondo spese di spettanza dell'aggiudicatario, con richiesta al Curatore dei pagamenti e dei rimborsi da eseguire;
- il Curatore effettuerà, su disposizione del Giudice delegato, il pagamento degli onorari e delle spese liquidati a carico della procedura.

MANDA

alla Cancelleria fallimentare di provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al Curatore e al Professionista delegato a mezzo PEC.

Potenza, lì 11.10.2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Angela Alborino