



TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile

Ufficio procedure concorsuali

Fallimento n. 7/2016 reg. fall.

Giudice delegato: Dr.ssa Angela Alborino

ORDINANZA DI VENDITA 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;

ritenuto che sia funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare ex art. 107 LF, effettuare nel caso di specie una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e segg. cpc;

ORDINA

la **VENDITA SENZA INCANTO** della seguente unità immobiliare di pertinenza del fallimento:

LOTTO UNICO

Piena proprietà (**quota 1/1**) **Lastrico Solare** alla C/da Sant'Aloja snc Piano 2 del Comune di **Tito (PZ)**, identificato catastalmente al **NCEU Foglio 14 particella 593, sub 5**, categoria F/5, consistenza 6.583 mq.

Esso si sviluppa su due corpi di fabbrica, il primo sovrastante alla palazzina uffici (part 593 sub 7), il secondo corpo sovrastante il capannone (part.ile 593 sub 4, 593 sub 8 e 593 sub 9).

La parte del lastrico solare sovrastante la palazzina uffici è posto a quota di livello superiore di circa 2,15 mt, rispetto alla restante parte sovrastante il capannone.

L'accesso al lastrico solare sovrastante la palazzina uffici avviene a mezzo una finestrella (60x120) che immette nella scala interna di proprietà di terzi, alla data del sopralluogo sui luoghi non erano presenti altri accessi o scale di collegamento con il lastrico solare; pertanto, è **intercluso**.

La pavimentazione del lastrico solare sovrastante alla palazzina uffici è costituita da lastre di pietra, con parapetto a struttura portante in cemento dall'altezza di 85 cm con sovrastante corrimano metallico, mentre il lastrico solare sovrastante il capannone è ricoperto per una superficie di circa il 50% del complessivo da pannelli coibentati "sandwich", la restante parte è ricoperta da pannelli di ondulino traslucidi, da pannelli di ondulino in amianto e in lamiera. Lo smaltimento dell'amianto è carico dell'aggiudicatario.

Il perimetro del lastrico sovrastante il capannone è delimitato da scossaline che in corrispondenza della sommità delle falde inclinate ha un'altezza di circa 30 cm, mentre in corrispondenza del piede di falda è di circa 1,35 mt.

La superficie sovrastante la palazzina uffici ha una superficie di **269** mq. la restante parte sovrastante al capannone ha una superficie di **6.314** mq per un complessivo di **6.583** mq.

Il bene allo stato di fatto risulta essere conforme con la documentazione catastale.

Alla data dell'accatastamento dell'unità immobiliare lastrico solare (part.593 sub 5), non venivano richiesti specifici titoli abilitativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Tito poiché la nuova particella immobiliare non ha comportato urbanisticamente un aumento di volume e di superficie

utile, ed ancora non ha comportato una variazione prospettica oppure sagoma dell'edificio; pertanto, non rientra tra le unità immobiliari soggetta al rilascio specifici e ulteriori titoli abilitativi pur costituendo il lastrico solare autonoma unità immobiliare con autonomo identificativo catastale.

PREZZO BASE € 54.296,00

OFFERTA MINIMA € 40.722,00

LOTTO INTERCLUSO CON SPESE DI SMALTIMENTO DELL'AMIANTO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Il tutto come meglio in fatto, e come descritto nella relazione di stima 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, non specificati in perizia. **Si precisa che eventuali ed ulteriori costi di sanatoria non previsti in perizia, saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.**

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

DISPONE

che le condizioni della vendita e gli adempimenti cui sono tenuti il curatore (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, in considerazione delle problematiche manifestatesi nell'avvio della gestione telematica delle vendite, di non facile e pronta comprensione per i partecipanti alle gare e di difficile applicazione per gli stessi addetti ai lavori: pertanto, non si effettuerà la vendita telematica):

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; 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 curatore 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 curatore 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 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 curatore derivanti dalla vendita saranno — come per legge - a carico dell'acquirente nei termini di legge, così come la parte del compenso del curatore 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

7) Il curatore verificherà, preliminarmente, se il bene appartiene al fallito in virtù di titolo trascritto in suo favore nonché se dal fascicolo fallimentare risultino le notizie urbanistico-edilizie relative al bene stesso e provvederà a segnalare eventuali carenze al giudice delegato. Il curatore provvederà, inoltre, a formare, entro e non oltre 60 giorni dalla presente Ordinanza, l'avviso di vendita, che dovrà avere il contenuto di cui all'art. 569, comma terzo, parte prima, e 571 cpc e, in particolare, dovrà prevedere:

a) 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 curatore e la data della 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 Curatore 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 comma 3 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 d'identità dell'offerente e del suo codice fiscale (se l'offerente è una società dovranno essere allegati il 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 che presentino offerta unitaria con unica busta;**

b) **il luogo** di svolgimento della vendita, che potrà essere lo studio del Curatore

c) **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;

d) **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 Curatore 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. 7/2016 - 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 Curatore; in caso di aggiudicazione, il Curatore - entro 5 giorni successivi alla data di aggiudicazione - provvederà a versare l'assegno sul conto bancario della procedura; ai non aggiudicatari gli assegni verranno restituiti immediatamente dopo l'aggiudicazione;

e) 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 (**salvo arrotondamenti**), 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 Curatore provvederà **ad esperire altri due tentativi di vendita con riduzione di ¼ del prezzo base rispetto ai precedenti**;

f) 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 minima
		in aumento
da	a	in aumento
€.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

le seguenti precisazioni:

g1) che l'offerta, una volta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c, 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 Curatore 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, salvo conguaglio**) potrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data dell'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;

8) Il Curatore provvederà ad effettuare la **pubblicità** separatamente per ciascun tentativo di vendita con le seguenti modalità:

a) pubblicazione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, **sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.**

b) 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 Curatore, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it.**

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

- numero della **procedura**;
- 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 cpc (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.

- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sul 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 Curatore):

- 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

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

9) le spese di pubblicità dovranno essere fatturate al Curatore per la procedura fallimentare;

10) in caso di procedura illiquida, il Curatore si attiverà per ottenere, sia per effettuare il pagamento del suddetto acconto, sia per il sostenimento di altre 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.

11) copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Curatore, 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 cc)
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-bis cc
- ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo

11) ad ultimazione il Curatore dovrà depositarli a mezzo PCT nel fascicolo del fallimento:

11a) in caso di esito positivo, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, i documenti relativi alle operazioni di vendita e ad esempio, avviso, notifiche, verbali d'asta, giustificativi della pubblicità effettuata, restituzione fondo spese all'aggiudicatario, annotamenti di trascrizione e cancellazione gravami); 11b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti di vendita il curatore relazionerà il 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).

12) In caso di vendita utilmente effettuata, il Curatore 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;

- eseguire, immediatamente dopo la firma del Decreto 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 c.p.c;

Potenza, 3.02.2025

Il Giudice delegato
Dott.ssa Angela Alborino