

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

Giudice Delegato: dott.ssa Fiorella Cesarano
Curatore L.G.: avv. Antonio Lomonaco
Delegato alla vendita: avv. Francesco Missanelli

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO N. 2)

Il sottoscritto **avv. Francesco Missanelli**, con studio in Potenza alla via Consolini n. 54, in qualità di professionista delegato dal Giudice delegato con ordinanza di vendita senza incanto ricevuta a mezzo pec in data 13/11/2025, alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., nella **liquidazione giudiziale n. 4/2024 L.G.**;

considerato che il primo tentativo di vendita fissato per il giorno 14/05/2026 è andato deserto;

AVVISA

che il giorno **05 NOVEMBRE 2026, ore 10.00**, in Potenza alla via Consolini n. 54, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, dei beni immobili costituenti il lotto di seguito descritto, come individuati nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 8):

diritti pari all'intero (1/1) in piena proprietà di un **locale commerciale** sito nel **Comune di Tito** (PZ) alla C.da Santa Loja snc, situato al piano primo (secondo catastalmente) costituito da un locale, un gruppo di servizi costituiti da due bagni, un antibagno e un ripostiglio, identificato al catasto fabbricati di detto comune al fg. 7 p.la **343 sub. 87**, piano 2, cat. C/1, Cl. 1, consistenza mq. 135, R.C. euro 1.101,60.

PREZZO BASE: € 78.000,00 (EURO settantottomila/00);

OFFERTA MINIMA: € 58.500,00 (EURO cinquantottomilacinquecento/00) PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (euro duemila/00) (IN CASO DI GARA).

STATO DETENTIVO DELL' IMMOBILE: libero da persone e cose.

ULTERIORI INFORMAZIONI SUL LOTTO POSTO IN VENDITA

Il locale commerciale, di circa 133,86 mq. è situato al primo piano (secondo piano catastalmente) del Fabbricato n. 4; ad esso si accede dal prospetto anteriore e posteriore, attraverso il porticato ed il camminamento pedonale riportato catastalmente al fg. 7 p.la 343 sub 10. Del sub 10 fanno parte anche i marciapiedi che circondano i fabbricati, la strada interna tra il fabbricato 2, il fabbricato 3 ed il fabbricato 4 e la sistemazione a verde. Poiché il locale si trova al primo piano (secondo piano catastalmente) ad esso si accede salendo la gradinata condominiale e percorrendo il porticato ed il camminamento coperto condominiale riportato catastalmente al sub 7. L'accesso al locale avviene attraverso un'ampia vetrata in alluminio con vetro-camera antisfondamento e serranda avvolgibile metallica motorizzata.

Il sub 87 è comunicante con il sub 86 (non oggetto di vendita in sede fallimentare in quanto oggetto di vendita in sede esecutiva) attraverso due aperture aventi dimensioni 2,50 mt. x 2,75 mt.; per il calcolo del valore a base d'asta il perito ha tenuto conto del costo dei lavori da eseguire per la loro chiusura onde rendere i due subalterni indipendenti e non comunicanti.

Pur essendo stato accatastato come locale commerciale, allo stato attuale **risulta non ultimato**, ovvero sono stati realizzati i tramezzi per la realizzazione dei bagni e dell'antibagno, l'intonaco, le schermature degli impianti idrico sanitario e la rete elettrica; sono presenti, oltre alla vetrata di accesso, altre quattro ampie vetrate in alluminio con vetro-camera antisfondamento. Mancano: il pavimento (è presente solo il massetto in calcestruzzo), i rivestimenti dei bagni, i sanitari, le porte interne, gli interruttori.

DATI URBANISTICI

Per tutti i lotti, si richiamano le indicazioni ed accertamenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico, effettuati dall'esperto **arch. Maria Antonia Centoducati** nell'elaborato peritale datato **1/8/2025**, **che unitamente al presente avviso viene pubblicato e rappresenta parte integrante dello stesso.**

SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, contenuti nella **perizia di stima** a firma dall'esperto arch. Maria Antonia Centoducati nell'elaborato peritale datato **1/8/2025**, **che unitamente al presente avviso viene pubblicato e rappresenta parte integrante dello stesso.**

Condizioni e Modalità di Partecipazione

La vendita avverrà **senza incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il giorno **05 NOVEMBRE 2026**, alle ore **10.00**, ogni interessato, escluso il debitore, dovrà depositare, l'offerta presso il domicilio del professionista delegato, avv. Francesco Missanelli, in Potenza alla via Consolini n.54, entro le ventiquattro ore precedenti la data della vendita, ossia entro le ore **10.00** del giorno **04 NOVEMBRE 2026**.

L'offerta dovrà risultare da atto scritto, in regola con il bollo, inserito in busta chiusa; **saranno però richieste due buste:** sulla prima (esterna) dovrà essere indicato il nome del professionista delegato 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 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.

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 e ora (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta e annoterà sulla busta esterna, previa identificazione, il nominativo del depositante, (che può essere persona diversa dall'offerente) nonché la data e l'ora del deposito.

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

- a) Le generalità complete dell'offerente e precisamente:
 - se PERSONA FISICA, nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico ed eventuale indirizzo di posta elettronica, dichiarazione sullo stato civile, e se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente (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.); qualora la persona fisica partecipi, in qualità di titolare della omonima ditta individuale, dovranno essere indicate oltre alle generalità della persona fisica di cui sopra, quelle della ditta e la partita iva;
 - se l'offerente è MINORENNE, l'offerta dovrà contenere le generalità dei genitori o di chi ne ha la rappresentanza e del minore, essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è una SOCIETA', l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita iva o codice fiscale, recapito telefonico ed eventuale indirizzo di posta elettronica, nonché dati anagrafici completi del legale rappresentante o di chi, eventualmente ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara;
 - L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale notarile ai sensi

dell'art. 571 comma 1 c.p.c. ovvero ancora da un avvocato per persona da nominare, ai sensi degli art.li 571, co. 1, 579, comma 3 e 583 c.p.c.

- In caso di offerta presentata dagli avvocati per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c., l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve, indicare nell'offerta le proprie generalità ed entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato, una dichiarazione con indicazione delle generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale notarile, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
 - in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovranno essere intestati i beni costituenti il lotto con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (in mancanza le quote dei diritti posti in vendita verranno ripartite in parti uguali), e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. **Ciascun lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino offerta unitaria con un'unica busta, come espressamente previsto dal Giudice delegato nell'ordinanza di delega.**
- b) Il numero della procedura;
- c) I dati identificativi del bene immobile o del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) L'indicazione del prezzo offerto;
- e) Il termine di pagamento del prezzo e delle spese (in misura pari almeno al 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio), 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;

2) All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale; qualora la persona fisica partecipi, in qualità di titolare della omonima ditta individuale, dovrà essere allegato il **certificato di iscrizione nel registro delle imprese**, in corso di validità (**non è sufficiente la visura camerale**); qualora la persona fisica partecipi a mezzo di avvocato previamente munito di procura speciale notarile, andrà allegata anche la procura speciale;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente è una SOCIETÀ, dovrà essere allegato **certificato di iscrizione nel registro delle imprese** competente in corso di validità (**non è sufficiente la visura camerale**), dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e, ove necessario, eventuali delibere autorizzative, la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, dovrà essere allegata anche copia dell'atto (procura speciale notarile) da cui risultino i relativi poteri;
- se l'offerente è MINORENNE, il provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare unitamente alla fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dei genitori o di chi ne ha la rappresentanza legale;
- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza o di un domicilio digitale, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate in Cancelleria;
- l'espressa dichiarazione se intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per "prima casa" o "prezzo valore".

- **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 **"L.G. N. 4/2024 TRIBUNALE DI POTENZA"**.

L'offerente dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato per partecipare all'eventuale gara.

La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dall'art. 571 c.p.c. (l'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata), nonché da quanto previsto dall'ordinanza di delega che rappresenta "*lex specialis*" dello specifico sub procedimento in cui si concreta.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita in Potenza alla via Consolini n. 54, presso il domicilio del professionista delegato.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c..

Nel caso di unica offerta, il bene è aggiudicato all'unico offerente per il prezzo da questi offerto, a condizione che il prezzo offerto sia superiore o almeno pari all'offerta minima.

Nel caso di più offerte valide, si procederà, in ogni caso, alla gara sulle base dell'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi, all'esito della gara, risulterà aver fatto la migliore offerta.

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 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. L'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte e quindi non saranno prese in considerazione le successive offerte;

Il versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della cauzione, unitamente all'importo delle imposte e spese per il trasferimento in misura almeno pari al 15% del **prezzo offerto al momento della domanda**, salvo conguaglio, dovranno essere versati dall'aggiudicatario a mezzo di distinti assegni circolari N.T. all'ordine di "**I.G. N. 4/2024 TRIBUNALE DI POTENZA**" e consegnati presso lo studio del professionista delegato, di cui rilascerà ricevuta ovvero a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie del rapporto bancario intestato alla procedura fallimentare, che verranno fornite dal curatore o dal delegato, **entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale.**

Il prezzo di aggiudicazione è al netto delle imposte e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

In caso di inadempimento, il Giudice delegato procederà, ai sensi degli art.li 574, ultimo comma e 587 c.p.c., l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà tutte le somme versate, la cauzione verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, con ogni ulteriore conseguenza di legge.

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, previo anticipo delle spese a cura dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c., in cancelleria o innanzi al Giudice Delegato, saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza alla via Consolini n. 54, ove sarà possibile prendere visione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima a cui 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi ad es. 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), anche se occulti,

non considerati e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

In ogni caso, l'aggiudicatario, potrà ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6° della l. 47/87 e successive modifiche ed integrazioni come da D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 46 comma 5, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notizia del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni, diritti di segreteria, spese necessarie per pratiche catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli atti o obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, come parte del compenso del delegato per detta fase) sono a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e dalla trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma quest'ultimo, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

All'aggiudicatario potrà essere richiesto di versare le ulteriori somme necessarie per gli adempimenti fiscali e gli altri adempimenti conseguenti alla vendita quando il fondo spese ricevuto non fosse sufficiente.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La disciplina fiscale di riferimento è quella dell'imposizione indiretta.

"Il cedente è un soggetto IVA, i compensi oggetto di vendita forzata rientrano tra gli immobili intestati ad impresa costruttrice, sono stati realizzati da oltre cinque anni, la vendita dei lotti da 1 a 20 è da considerarsi operazione esente IVA, ai sensi dell'art. 10, co. 1, punti 8 bis e/o 8 ter, del DPR 633/1973, salvo che il cedente (Curatore della liquidazione giudiziale) eserciti espressamente, al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, l'opzione per l'applicazione dell'Iva. In quest'ultimo caso, se l'aggiudicatario è soggetto passivo d'imposta IVA, nei casi previsti dalla legge e sussistendone le condizioni, la vendita sarà soggetta al regime dell'inversione contabile ai sensi dell'art. 17, comma 6, lett. A – bis, D.P.R. 633/72. Saranno inoltre dovute le ulteriori imposte (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, imposta di bollo, etc.) come per legge".

Il prezzo di aggiudicazione è al netto delle imposte e spese di trasferimento che sono a carico dell'aggiudicatario e che i competenti uffici fiscali liquideranno dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

Eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("*prima casa*", "*prezzo valore*" etc..) dovranno essere indirizzate al Giudice delegato e depositate al professionista delegato presso il suo studio, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata una copia di un valido documento di identità, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento al Giudice delegato da parte del professionista delegato e quindi al più tardi al momento del deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti di pubblicità legale:

- pubblicazione sul **portale Ministeriale delle vendite pubbliche**, almeno 60 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione su un **quotidiano a diffusione locale** dell'estratto dell'avviso di vendita pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima, all'allegato fotografico e planimetrico almeno 45 giorni della data fissata per la vendita senza incanto **sul sito internet www.astegiudiziarie.it**;
- pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" di astegiudiziarie in linea s.p.a. **sui siti Internet Casa.it e Idealista.it**, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- copia dell'avviso di vendita sarà notificato, a cura del professionista delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita al Curatore della liquidazione giudiziale;
- Le **richieste di visita** andranno inoltrate al Curatore della liquidazione giudiziale (custode per legge), avv. Antonio Lomonaco, con studio in Potenza, cap. 85100, alla via Nazario Sauro n. 44, anche

attraverso il portale delle vendite pubbliche, o a mezzo fax al seguente numero (tel. 0971/476444), indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): antonio.lomonaco@cert.ordineavvocatipotenza.it, email: avv.lomonacoantonio@libero.it.

- La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur pubblicati, potranno essere consultati, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato avv. Francesco Missanelli, in Potenza alla via Consolini n. 54, (tel. 0971/443116- email: francescomissanelli@gmail.com). oppure presso lo studio del curatore della liquidazione giudiziale avv. Antonio Lomonaco, in Potenza, cap. 85100, alla via Nazario Sauro n. 44 (tel. 0971/476444), email: avv.lomonacoantonio@libero.it.

Potenza, 28 agosto 2026

Il professionista delegato

Avv. Francesco Missanelli