

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI
PROCEDIMENTO N. 22/2021 R.G. FALL.
GIUDICE DELEGATO DOTT. DAVIDE VISCONTI
CURATORE AVV. EMILIO ANCAROLA
ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato,

visto il Programma di Liquidazione approvato con il decreto del 3 novembre 2021;

visto il supplemento al Programma di Liquidazione approvato con il decreto del 26 giugno 2025;

ritenuto che sia funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare ex art. 107 L.F., effettuare una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c.;

rilevato 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.;

vista la relazione di stima predisposta dall'ing. Roberto Missanelli del 22 maggio 2025;

ritenuto che di tale facoltà possa avvalersi, laddove lo ritenga opportuno, anche il Giudice Delegato al fallimento e che, trattandosi di beni siti nel circondario del Tribunale di Potenza, sia opportuno delegare le operazioni di vendita ad un professionista con studio in tale circondario al fine di agevolare la presentazione delle offerte da parte degli interessati;

rilevato che il curatore fallimentare risulta iscritto nell'elenco dei professionisti disponibili a provvedere alle operazioni di vendita di beni immobili e di beni mobili registrati ex art. 179-ter disp. att. c.p.c.;

ritenuto, pertanto, che la vendita venga espletata con modalità non telematiche;

ORDINA

la vendita senza incanto delle seguenti unità immobiliari di pertinenza del fallimento,

LOTTO N. 1), costituito dalla piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- unità immobiliare sita in Balvano, alla Zona Industriale San Potito, snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Balvano al foglio 22, particella 348, sub 1, Cat. D7, rendita €. 9.354,00;
- unità immobiliare sita in Balvano, alla Zona Industriale San Potito, snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Balvano al foglio 22, particella 349, Cat. D/1, rendita €. 108,46.

Valore di stima: €. 155.000,000 (euro centocinquantacinquemila/00);

Il tutto come meglio in fatto e come descritto dalla relazione di stima predisposta dall'ing. Roberto Missanelli del 22 maggio 2025, acquisita agli atti della procedura fallimentare, alla quale si rinvia per le notizie sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Si precisa che eventuali ed ulteriori costi di sanatoria non previsti in perizia, ivi compresi quelli relativi ad eventuali tecnici per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, 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.

LOTTO N. 2), costituito dalla piena ed intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Balvano al foglio 22, particella 393, sub 1, Cat. D/7, piano T-1, rendita €. 30.038,00;
- unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Balvano al foglio 22, particella 393, sub 3, Cat. D/1, piano 2, rendita €. 1.870,00.

Valore di stima: €. 1.000.000,00 (euro unmilione/00);

Il tutto come meglio in fatto e come descritto dalla relazione di stima predisposta dall'ing. Roberto Missanelli del 22 maggio 2025, acquisita agli atti della procedura fallimentare, alla quale si rinvia per le notizie sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Si precisa che eventuali ed ulteriori costi di sanatoria non previsti in perizia, ivi compresi quelli relativi ad eventuali tecnici per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, 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.

DELEGA

per le operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge ex art. 591 c.p.c., la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, la successiva trascrizione, la cancellazione dei gravami e le altre attività connesse e conseguenziali, l'avv. Emilio Ancarola, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini 165, già nominato curatore fallimentare nella presente procedura concorsuale;

AUTORIZZA

la vendita dei lotti, come meglio individuati nella perizia dell'ing. Roberto Missanelli del 22 maggio 2025;

AUTORIZZA

il Professionista Delegato a procedere 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 conseguenziali) siano regolati dalle seguenti disposizioni.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) 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.
- 2) Gli immobili saranno venduti liberi 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 Professionista 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 curatore dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).
- 3) 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.
- 4) 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 Professionista Delegato relativa alla fase di trasferimento.
- 5) 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.
- 6) Il Curatore, unitamente al Professionista Delegato, assicurerà agli interessati all'acquisto la possibilità di visitare e visionare gli immobili posti in vendita, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore. Le richieste dovranno inviarsi al Curatore. Il Curatore, o

un suo collaboratore o coadiutore, programmerà le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

ADEMPIMENTI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

7) Il Professionista delegato verificherà, preliminarmente, se il bene appartiene al fallimento 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 Professionista Delegato 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 c.p.c. e, in particolare, dovrà prevedere:

a) le indicazioni sul contenuto necessario dell'offerta: questa dovrà risultare da atto scritto inserito in busta chiusa; saranno perciò richieste due buste: sulla prima busta (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 fallimentare 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, terzo comma, 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 Professionista Delegato;

c) l'ora e il giorno in cui avrà svolgimento la 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 del

Professionista Delegato 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. 22/2021 - 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 successivi alla data di aggiudicazione provvederà a consegnare al Curatore l'assegno circolare depositato dall'aggiudicatario, facendosi rilasciare ricevuta; il Curatore provvederà, quindi, a versarlo sul conto corrente bancario e/o libretto bancario della procedura fallimentare entro e non oltre i 5 giorni successivi alla data in cui l'avrà ricevuto; agli offerenti non aggiudicatari gli assegni circolari 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 di entrambi i lotti è identico a quello indicato nella relazione di stima predisposta dall'ing. Roberto Missanelli del 22 maggio 2025, 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 dovrà provvedere ad effettuare, con la comunicazione di separati avvisi, ulteriori consecutivi tentativi di vendita – per altre 4 volte al massimo, ognuno dei quali entro un termine massimo di 90 giorni dal precedente – a valori progressivamente ribassati, ogni volta, di un quarto (sia nel prezzo-base che nel prezzo-minimo), rispetto a quelli del precedente esperimento di vendita.

In caso di esito infruttuoso del quinto tentativo di vendita, il Professionista Delegato provvederà a rimettere gli atti al Giudice Delegato, il quale deciderà se effettuare o meno un ulteriore tentativo di vendita con un ribasso dell'ultimo prezzo tentato.

f) all'udienza di vendita fissata il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo-base di vendita e/o al prezzo-minimo di vendita indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e si procederà all'aggiudicazione;

- nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; in caso di offerte dello stesso valore

all'esito della gara, si procederà all'aggiudicazione, a favore di colui che abbia presentato

l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

g) le seguenti precisazioni:

g1) che l'offerta, una volta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile, ma sarà dichiarata inammissibile e/o inefficace se risulterà inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita: 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, la cui entità si determina provvisoriamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, 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 e delle spese dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare e/o a mezzo bonifico sul conto corrente bancario e/o libretto bancario del medesimo, in base alle indicazioni che verranno fornite dal Professionista Delegato;

g8) che in caso di mancato versamento nel termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione.

8) 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 all'art. 490, primo comma, c.p.c. e 161-quater disp. att. c.p.c., rispettivamente modificato il primo, ed introdotto il secondo, dal D.L. n. 83/2015 convertito in L. n. 132/2015), con le seguenti ulteriori 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, primo comma, 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 Professionista 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 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 della società fallita.

Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici vanno inseriti 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;
- 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.

9) Tutte le spese, anche di pubblicità, dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da quest'ultima corrisposte entro i termini ordinari di pagamento;

10) Al Professionista Delegato verrà corrisposto dalla curatela fallimentare, se questa disponga di fondi, previa espressa richiesta, un acconto sul compenso nella misura di €. 1.000,00, oltre accessori di legge. In caso di curatela fallimentare illiquida, il Curatore si attiverà per ottenere, sia per effettuare il pagamento del suddetto acconto, sia per il sostenimento delle altre spese di vendita da erogare in via preventiva, l'anticipazione delle spese a carico dell'erario ex art. 146, terzo comma, D.P.R. n. 115/2002, ovvero, a sua scelta, provvederà ad anticipare egli stesso le somme necessarie, salvo rimborso in prededuzione e sul ricavato della vendita;

11) 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;
- agli eventuali occupanti dell'immobile, con o senza titolo;

12) Ad ultimazione dell'attività delegata, il Professionista Delegato notizierà il Curatore, affinché quest'ultimo possa depositarli nel fascicolo telematico della procedura fallimentare:

12a) in caso di esito positivo, entro 180 giorni dall'aggiudicazione, i documenti relativi alle operazioni di vendita (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 di vendita (da ultimare nel termine massimo di 24 mesi dalla data della presente ordinanza) 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).

13) In caso di vendita utilmente effettuata, il Professionista Delegato dovrà:

- trasmettere al Giudice Delegato, depositandola in Cancelleria, la bozza di Decreto di trasferimento entro 45 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.

Manda alla cancelleria fallimentare di provvedere alla comunicazione della presente ordinanza al Curatore ed al Professionista Delegato a mezzo pec.

Potenza, 01/07/2025

Il Giudice delegato
Dott. Davide Visconti