

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

PROCEDIMENTO N. 22/2021 R.G. FALL.

GIUDICE DELEGATO DOTT. DAVIDE VISCONTI

CURATORE E PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. EMILIO ANCAROLA

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Professionista Delegato, avv. Emilio Ancarola, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165,

- vista la sentenza n. 22/2021 pubblicata il 4 maggio 2021;
- 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;
- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega *ex art. 591-bis c.p.c.* del Giudice Delegato del giorno 1 luglio 2025;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 4 febbraio 2025;
- vista la relazione di stima predisposta dall'ing. Roberto Missanelli del 22 maggio 2025
- visti gli artt. 570 e ss. e 591-*bis* c.p.c. e 107 e ss. L.F.;

AVVISA

che il **giorno 1 ottobre 2025, alle ore 16:00**, presso lo studio legale del sottoscritto Professionista Delegato sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, si procederà alla **vendita all'asta senza incanto** degli immobili di pertinenza del fallimento n. 22/2021 R.G. Fall. del Tribunale di Potenza, costituenti i n. 2 lotti di seguito descritti e come meglio individuati nelle relazioni tecniche d'ufficio depositate negli atti del fascicolo.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

PRIMO LOTTO

Diritto di piena proprietà 1/1 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.**

Prezzo base d'asta: € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Offerta Minima: € 116.250,00 (euro centosedicimiladuecentocinquanta), oltre imposte ed oneri di legge.

Stato detentivo: occupato.

* * * * *

SECONDO LOTTO

Diritto di piena proprietà 1/1 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.

Prezzo base d'asta: €. 1.000.000,00 (euro unmilione/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Offerta Minima: €. 750.000,00 (euro settecentocinquantamila/00), oltre imposte ed oneri di legge.

Stato detentivo: occupato.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli atti della procedura concorsuale con la descrizione dei beni sono consultabili, previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Gli immobili costituenti il Primo Lotto ed il Secondo Lotto vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione e tutte le formalità pregiudizievoli sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario. Il Professionista Delegato provvederà a comunicare l'importo e alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa a opera di quest'ultimo.

Per poter partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il **giorno 1 ottobre 2025, alle ore 16:00**, ciascun interessato (ad eccezione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita), previo appuntamento, dovrà depositare un'offerta d'acquisto presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, entro e non oltre le ore 16:00 del giorno 30 settembre 2025.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, per poter partecipare alla vendita, in regola con l'imposta di bollo ed in ottemperanza a quanto disposto nel presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia, potrà essere presentata da ciascun interessato, in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovrà essere riportata esclusivamente la dicitura "*avv. Emilio Ancarola, quale professionista delegato nel Fallimento n. 22/2021 del Tribunale di Potenza*" e la data e l'ora dell'asta. All'interno di tale prima busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa chiusa e contenente l'offerta, sulla quale dovrà essere riportato il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta.

Le buste contenenti le offerte di acquisto saranno aperte al momento della vendita e saranno previamente esaminate onde verificare la regolarità delle stesse. Saranno ritenute valide le sole offerte depositate secondo le prescrizioni sopra evidenziate e nei termini indicati; tutte le offerte di acquisto

depositate in difformità alle prescrizioni sopra evidenziate, ovvero pervenute oltre il termine indicato, non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ciascuna offerta dovrà essere relativa ad un'unica asta e ad un singolo lotto. Nel caso in cui siano posti in vendita plurimi beni suddivisi in più lotti e l'interessato intenda fare un'offerta di acquisto per più di un lotto, sarà necessario che le offerte di acquisto siano formulate separatamente, ciascuna per ogni singolo lotto, ed inserite in buste distinte.

In ogni caso, il singolo lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino un'offerta di acquisto unitaria con un'unica busta.

All'atto del deposito dell'offerta di acquisto in busta chiusa, il Professionista Delegato rilascerà al depositante una ricevuta di deposito attestante data ed ora del deposito dell'offerta di acquisto.

Si rendono edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.

I. L'offerta di acquisto, a pena di inefficacia, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a. Le generalità dell'offerente e, in particolare:

- se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, stato civile - con specificazione, in caso di persona fisica coniugata, del regime patrimoniale dei coniugi e dei dati anagrafici del coniuge – indirizzo pec e recapito telefonico;

- se persona fisica titolare di ditta individuale: oltre alle generalità del titolare dovranno essere indicate la partita IVA, la sede della ditta individuale, l'indirizzo pec ed il recapito telefonico;

- se minorenni: le generalità dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, l'indirizzo pec ed un recapito telefonico, che pure dovrà essere allegata;

- se società o ente dotato di personalità giuridica: i dati identificativi (denominazione, partita IVA, codice fiscale, numero di iscrizione al registro delle Imprese, sede legale e indirizzo di posta elettronica certificata) e le generalità del legale rappresentante *pro tempore* ed un recapito telefonico;

- in caso di offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., le generalità del procuratore legale con espressa indicazione della riserva di nomina ed un recapito telefonico dello stesso; in caso di aggiudicazione, lo stesso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., nei tre giorni dalla vendita, dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato una dichiarazione con l'indicazione delle generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da una procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per la vendita. In mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

- in caso di offerta congiunta: le generalità degli stessi, sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovranno essere intestati i beni costituenti il lotto, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (in mancanza della quale l'aggiudicazione avverrà in quota uguali fra gli offerenti) e con l'indicazione di chi, tra gli stessi, sarà presente il giorno dell'apertura delle buste ed avrà la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in caso di gara, l'indirizzo pec e un recapito telefonico. L'offerta di acquisto dovrà contenere l'indicazione che tutti gli interessati offrono il prezzo per l'intero ammontare;

b. il numero della procedura concorsuale;

c. i dati identificativi degli immobili o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo dell'offerta minima posta a base d'asta, così come indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta di acquisto;

e. l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato) che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. In mancanza di indicazione del termine, lo stesso si intenderà pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

g. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e/o del lotto, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del Professionista Delegato, nella misura che sarà liquidata dal Giudice Delegato ai sensi di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario.

II. All'offerta di acquisto, a pena di inefficacia, dovrà essere allegata:

a. se l'offerente è una persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, nonché, se coniugato, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare altresì una dichiarazione ai sensi dell'art. 179, primo comma, lettera f, c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, secondo comma, c.c.;

b. se persona fisica titolare di ditta individuale: il certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, in corso di validità, della ditta stessa e la copia del documento di identità e del codice fiscale del titolare;

c. se minorenne: il provvedimento autorizzativo emesso dal competente Giudice tutelare e la copia dei documenti di identità e del codice fiscale del minore e dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza;

d. se società o ente dotato di personalità giuridica: il certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza – non è sufficiente la mera visura camerale - e la copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante *pro tempore* offerente;

e. se cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: un certificato di cittadinanza;

f. la dichiarazione di elezione domicilio digitale o di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c. in mancanza della quale tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza.

g. la dichiarazione di volersi avvalere, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti, del beneficio delle agevolazioni previste per la "*prima casa*" e della tassazione col metodo del "*prezzo valore*";

h. un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "*Fallimento n. 22/2021 - Tribunale di Potenza*"; tale assegno sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o di rifiuto dell'acquisto. La cauzione è da intendersi quale acconto sul prezzo da versare in caso di aggiudicazione. In caso di mancata aggiudicazione dell'immobile e/o del lotto, tale assegno sarà restituito dal Professionista Delegato, come per legge;

i. un'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e/o del lotto, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del Professionista Delegato, nella misura che sarà liquidata dal Giudice Delegato ai sensi di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO

Le buste contenenti le offerte di acquisto saranno aperte il giorno e all'ora fissati per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, alla presenza dei creditori e degli offerenti i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale.

In caso di unica offerta valida ex art. 572 c.p.c., se l'offerta sia pari o superiore al prezzo dell'offerta minima posta a base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta.

In caso di pluralità di 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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo dell'offerta minima posta a base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, 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.

In secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, 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.

* * * * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto, lo stesso dovrà provvedere a versare il saldo del prezzo, al netto della cauzione versata, e degli ulteriori oneri di legge collegati, a mezzo assegno circolare e/o a mezzo bonifico sul conto corrente bancario e/o libretto bancario del medesimo, sulla base delle indicazioni che verranno fornite dal Professionista Delegato successivamente all'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, (la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal Professionista Delegato).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato a mezzo assegno circolare e/o a mezzo bonifico sul conto corrente bancario e/o libretto bancario del medesimo, sulla base delle indicazioni che verranno fornite dal Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c., il Giudice Delegato non ha ritenuto che ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del termine minimo di 120 giorni già concesso.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività saranno compiute presso lo studio del Professionista Delegato sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, ove, previo appuntamento, sarà possibile prendere visione della Consulenza tecnica d'Ufficio alla quale il presente avviso di vendita si riporta e fa completo riferimento.

Regolarità urbanistica ed ulteriori disposizioni.

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.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni.

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.).

Regime Fiscale, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare.

Ai sensi della legge 4 agosto 2006 n. 248, di conversione del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, la curatela si avvale dell'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8-ter, punto d), del D.P.R. n. 633/1972 e, pertanto, il regime fiscale della vendita è assoggettato ad IVA in regime di *reverse charge*.

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), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal Decreto di trasferimento, che verrà emesso dal Giudice Delegato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista Delegato.

Inadempimento dell'aggiudicatario.

Il mancato versamento degli importi di cui sopra nei termini indicati, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c, con conseguenziale perdita della cauzione e di ogni ulteriore conseguenza di legge, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Imputazione del pagamento.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo.

* * * * *

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 concorsuale.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti potranno essere richiesti al Professionista Delegato, previo appuntamento, al numero 0971 284821.

Le richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'apposita funzione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

* * * * *

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c., 45 giorni prima del termine della vendita senza incanto;

- pubblicazione, unitamente alla relazione di stima ed agli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e 45 giorni prima del termine della vendita senza incanto e sui siti internet Casa.it e Idealista.it;

- pubblicazione sul quotidiano di informazione a diffusione locale, 45 giorni prima del termine della vendita senza incanto.

Potenza, 9 luglio 2025

Il Professionista Delegato

avv. Emilio Ancarola