



**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE**

Fallimento n. 1/16 Reg. fall.

Giudice delegato: dott. Sabino Digregorio

Curatore: avv. Stefano Zotta

ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato

vista l'istanza presentata dal Curatore avv. Stefano Zotta, con cui chiede procedersi alla vendita secondo le modalità previste dal Codice di procedura civile;
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.;
ritenuto che di tale facoltà possa avvalersi, laddove lo ritenga opportuno, anche il giudice delegato al fallimento e che, trattandosi di beni siti in circondario diverso da quello del Tribunale di Potenza, sia opportuno delegare le operazioni di vendita ad un professionista con studio in tale diverso circondario al fine di agevolare la presentazione delle offerte da parte degli interessati;

P.Q.M.

ORDINA

la VENDITA SENZA INCANTO delle seguenti unità immobiliari di pertinenza del fallimento:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1000/1000) del locale commerciale sito in Pescara alla via Gaspare Segantini n. 11, fg. 8, part.lla 79 sub 16 del Comune di Pescara.

valore stima: euro 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00).

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta dall'Arch. Maria Antonia Centoducati (nonché nella nota del Curatore del 20 settembre 2017), 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;

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

LOTTO UNICO

PREZZO-BASE: euro 145.000,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 108.750,00, oltre imposte ed oneri di legge;

DELEGA

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

onnesse e conseguenziali, il Notaio Massimo D'Ambrosio con studio in Pescara;

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 e 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 l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.
- 2) 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.).
- 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 o vvero 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 alc

un 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 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 Professionista Delegato assicurerà agli interessati all'acquisto, accompagnandoli in loco direttamente o tramite un collaboratore o un coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita.

Le richieste di visita dovranno inviarsi al Professionista Delegato. Il Professionista Delegato o il suo collaboratore o coadiutore in loco programmeranno le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato

7) 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:

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 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; 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 e 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, 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);

b) 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;

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 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 bancario circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N.1/2016 Tribunale di Potenza" di importo pari 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;

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, 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 3 volte al massimo, ognuno dei quali entro un 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 tentativo di vendita;

In caso di esito infruttuoso del quarto 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 fino alla metà dell'ultimo prezzo tentato.

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	
€ 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	€	€ 10.000,00

g) le seguenti precisazioni:

g1) che l'offerta, una volta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 ccd. 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, 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 su

periore, 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 Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando nell'avviso il nominativo del Curatore con il relativo indirizzo dell'ufficio studio, il n. di fax e l'indirizzo mail, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, nonché, nelle more dell'attivazione del Portale delle vendite pubbliche di cui all'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 (attivazione a partire dalla quale la pubblicità andrà fatta anzitutto presso il suddetto Portale alla stregua delle emanande disposizioni tecniche), con le seguenti modalità:

a) pubblicazione all'albo del Tribunale;

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 delegato (e se richiesto dal Curatore nell'istanza di vendita e 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 esecutiva;

- 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 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.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del tribunale.

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, e/o freepress.

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 alla procedura fallimentare e da quest'ultima corrisposte entro i termini ordinari di pagamento.

10) Al Professionista delegato verrà corrisposto dal Fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, previa espressa richiesta, un acconto sul compenso nella misura di Euro 1.000,00 oltre accessori di legge, nonché euro 2.500,00 per fondo spese che dovrà essere depositato su un libretto nominativo intestato al fallimento all'ordine del professionista; in caso di falli



mento illiquido, il Curatore si attiverà per ottenere, sia per effettuare il pagamento del suddetto o 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 e sul ricavato dalla 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,
- al Curatore del fallimento;
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

12) 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 gravanti);

12b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo di 18 mesi dalla data della nomina) 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 30 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, corredata dalla documentazione



e 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 l'istanza al giudice delegato di autorizzazione al prelievo;
- 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, p. 1 1, 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 e 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 o a nonna dell'art. 2, comma 8, del citato D.M. n. 227/2015);

14) 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, li 24 ottobre 2017.



IL GIUDICE
dr. Sabino Digregorio