

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**Fallimento n. 22/1999 R.F.**

Giudice delegato: Dr.ssa Daniela Di Gennaro  
Curatore: avv. Augusto Carlo Ciriello



**ORDINANZA DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO**  
**Il Giudice Delegato**

**vista** l'istanza presentata dal Curatore avv. Augusto Carlo Ciriello, 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. Cpc;  
**rilevato**, peraltro, che l'art. 591 bis cpc, 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. cpc

**P.Q.M.**  
**ORDINA**

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

**LOTTO N.11**

- 1) Area pertinenziale (corte) per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, censita in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 11 particelle graffate 269-271 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 3)**;
- 2) Abitazione con annesso deposito per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, censita in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 11 particella 271 sub. 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 18 vani, rendita € 1.069,37, confinante a nord con particella 155, a ovest con particella 158, a est con Via Appia e a sud con particella 211 e con Via Appia in parte;
- 3) Locale garage con annessa cantina per i diritti di proprietà per la quota di 1/2, censito in Catasto Fabbricati - **Comune di Ruoti - foglio 11 particella 271 sub. 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 110 mq, rendita € 170,43, confinante a nord con particella 155, a ovest con particella 158, a est con particella 271 sub. 2 e a sud con particella 211 e con Via Appia in parte.

**Presso base: euro 140.000,00** oltre imposte ed oneri di legge

**LOTTO N.12**

- 1) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 353**, qualità seminativo, classe 2, superficie 15 are 67 ca, R.D. euro 3,24, R.A. euro 2,43, confinante a nord con strada vicinale, a ovest con particella 37, a est con particella 354, a sud in parte con particella 421 e in parte con strada comunale;
- 2) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 354**, qualità seminativo, classe 2, superficie 15 are 66 ca, R.D. euro 3,24, R.A. euro 2,43, confinante a nord con particella 39, a ovest con particella 353, a est con particella 416, a sud in parte con particella 419;
- 3) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 416**, qualità seminativo, classe 2, superficie 14 are 70 ca, R.D. euro 3,04, R.A. euro 2,28, confinante a nord con particella 413, a ovest con particella 354, a est con particella 417, a sud in parte con particella 419;
- 4) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 418**, qualità seminativo, classe 2, superficie 47 ca, R.D. euro 0,10,

R.A. euro 0,07, confinante a nord con particella 415, a ovest con particella 417, a est, a sud con particella 412;

**Presso base: euro 3.800,00** oltre imposte ed oneri di legge

### LOTTO N.13

- 1) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 362**, qualità seminativo, classe 2, superficie 29 are 35 ca, R.D. euro 6,06, R.A. euro 4,55, confinante a nord con particella 363, a ovest con particella 361, a est con particelle 220-168-170, a sud con particella 169;
- 2) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 363**, qualità seminativo, classe 2, superficie 2 are 43 ca, R.D. euro 0,50, R.A. euro 0,38, confinante a nord con particella 377, a ovest con particella 360, a est con particelle 367-377, a sud con particella 361;
- 3) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 364**, qualità vigneto, classe 2, superficie 19 are 34 ca, R.D. euro 14,48, R.A. euro 8,49, confinante a nord con particelle 365-366-373, a ovest con particella 367, a est con particelle 164-165, a sud con particella 166;
- 4) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 365**, qualità vigneto, classe 2, superficie 12 ca, R.D. euro 0,09, R.A. euro 0,05, confinante a nord con particella 369, a ovest con particella 366, a est, a sud con particella 364;
- 5) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 366**, qualità vigneto, classe 2, superficie 18 ca, R.D. euro 0,13, R.A. euro 0,08, confinante a nord con particella 369, a ovest con particella 367, a est con particella 36, a sud con particella 364;
- 6) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 4/12, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 367**, qualità vigneto, classe 2, superficie 9 are 67 ca, R.D. euro 7,24, R.A. euro 4,25, confinante a nord con particella 377, a ovest con particella 363, a est con particella 364, a sud con particelle 167-220;
- 7) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 368**, qualità vigneto, classe 2, superficie 23 are 72 ca, R.D. euro 4,90, R.A. euro 3,68, confinante a nord con particelle 333-402, a ovest con particella 498, a est in parte con strada privata e in parte con Via Appia, a sud con particella 370;
- 8) Terreno (strada di accesso privata) per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 369**, qualità seminativo, classe 2, superficie 22 are 50 ca, R.D. euro 4,65, R.A. euro 3,49, confinante a nord con particelle 368-498, a ovest con particelle 380-516, a est con particelle 370-372, a sud con particelle 364-377;
- 9) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 372**, qualità seminativo, classe 2, superficie 14 are 49 ca, R.D. euro 2,99 R.A. euro 2,25, confinante a nord con particella 370, a ovest con particella 369, a est con particella 164, a sud con particella 374;
- 10) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 374**, qualità seminativo, classe 2, superficie 13 are 48 ca, R.D. euro 2,78 R.A. euro 2,09, confinante a nord con particella 372, a ovest con particella 378, a est con particella 369, a sud con particella 364;
- 11) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 376**, qualità seminativo, classe 2, superficie 32 ca, R.D. euro 0,07 R.A. euro 0,05, confinante a nord con particella 340, a ovest con particella 369, a est con particella 373, a sud con particella 365;

12) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 377**, qualità seminativo, classe 2, superficie 15 are 64 ca, R.D. euro 3,23 R.A. euro 2,42, confinante a nord con particella 369, a ovest con particella 516, a est con particella 364, a sud con particella 367;

13) Terreno (vasca di raccolta acqua) per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 378**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5 are 52 ca, R.D. euro 1,14 R.A. euro 0,86, confinante a nord, a ovest, a est, a sud con particella 369;

14) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 380**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5 are 78 ca, R.D. euro 1,19 R.A. euro 0,90, confinante a nord con particella 498, a ovest, a est, a sud con particella 369;

15) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 498**, qualità seminativo, classe 2, superficie 16 are 17 ca, R.D. euro 3,34 R.A. euro 2,51, confinante a nord con particella 333, a ovest con particella 499, a est con particella 368, a sud con particella 369;

16) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 500**, qualità seminativo, classe 2, superficie 88 ca, R.D. euro 0,18 R.A. euro 0,14, confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 501, a est con particella 333, a sud con particella 499;

17) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni – Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 516**, qualità seminativo, classe 2, superficie 26 are 49 ca, R.D. euro 5,47 R.A. euro 4,10, confinante a nord, a est con particella 369, a ovest con strada comunale, a sud con particella 377;

18) Terreno (area occupata da fabbricato demolito) per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 517**, qualità area rurale, superficie 53 ca, confinante a nord, a ovest, a est, a sud con particella 516;

19) Locali deposito per i diritti di proprietà per la quota di 664/1000, censiti in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 373**, categoria C/2, classe 3, consistenza 34 mq., rendita € 35,12, confinante a nord, a ovest con particella 369, a est con particella 364, a sud con particella 374;

20) Locale deposito (ex piscina) per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censito in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 340**, categoria C/2, classe 2, consistenza 97 mq., rendita € 85,16, confinante a nord con particella 376, a ovest con particella 369, a est con particella 374, a sud con particella 369;

21) Abitazione con annessi depositi per i diritti di proprietà per la quota di 16/24, censiti in Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 338 sub. 1**, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq., rendita € 8,26, confinante a nord, a est, a sud con particella 369, a ovest con sub. 2;

- Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 338 sub. 2**, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq., rendita € 15,49, confinante a nord con sub. 5, a ovest con sub. 3, a sud, a est con particella 369;

- Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 338 sub. 3**, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq., rendita € 16,53, confinante a nord, a ovest con sub. 4, a est con sub. 2, a sud con particella 369;

- Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 338 sub. 4**, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 18,59, confinante a nord, a est con sub. 5, a ovest con particella 380, a sud con particella 369;

- Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 338 sub. 5**, categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq., rendita € 12,39, confinante a nord con particella 380, a ovest con sub. 4, a est con particella 369, a sud con sub. 2 e sub. 3;

- Comune di Ruoti - **foglio 21 particelle graffate 338 sub. 6** - part. 339, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 204,52, confinante a nord, a ovest con particella 380, a est, a sud con particella 369;

22) Locale garage per i diritti di proprietà per la quota di 664/1000, censito in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 21 particella 381**, categoria C/6, classe 3, consistenza 47 mq., rendita € 72,82, confinante a nord, a ovest, a est, a sud con particella 380;

**Presso base: euro 69.000,00** oltre imposte ed oneri di legge

#### LOTTO N.14

1) Terreno per i diritti di proprietà per la **quota di 16/24**, censito in **Catasto Terreni** - Comune di **Ruoti** - **foglio 21 particella 383**, qualità seminativo, classe 2, superficie 57 ca, R.D. euro 0,12, R.A. euro 0,09, confinante a nord e a ovest con strada comunale, a est con particella 402, a sud con particella 333;

**Presso base: euro 550,00** oltre imposte ed oneri di legge

#### LOTTO N.15

1) Locale commerciale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 20 particella 45 sub. 17**, categoria C/1, classe 6, consistenza 27 mq, rendita € 264,94, confinante a nord, a ovest con Vico Ortolizio, a est con particella 45 sub. 19, a sud con Via Appia.

**Presso base: euro 13.000,00** oltre imposte ed oneri di legge

#### LOTTO N.16

1) Locale commerciale per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Fabbricati - Comune di Ruoti - **foglio 20 particella 45 sub. 19**, categoria C/1, classe 6, consistenza 30 mq, rendita € 294,38, confinante a nord con Vico Ortolizio, a est con scala condominiale, a sud con Via Appia e a ovest con particella 45 sub. 17.

**Presso base: euro 13.500,00** oltre imposte ed oneri di legge

#### LOTTO N.17

1) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 18 particella 266**, qualità vigneto, classe 4, superficie 54 are 3 ca, R.D. euro 12,56, R.A. euro 18,14, confinante a nord con particella 265, a ovest con particella 300, a est con particelle 267-291, a sud con particella 269;

2) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 18 particella 269**, qualità bosco alto, classe 3, superficie 41 are 26 ca, R.D. euro 2,34, R.A. euro 0,21, confinante a nord con particella 266, a ovest con particelle 324-328-332, a est con particella 70 e strada comunale, a sud con particella 333 e strada comunale;

3) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 18 particella 391**, qualità incolto produttivo, classe U, superficie 16 are 80 ca, R.D. euro 0,69, R.A. euro 0,35, confinante a nord con particella 265, a ovest con particelle 265-266, a est con particella 382, a sud con particella 271;

4) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 24 particella 159**, qualità vigneto, classe 4, superficie 7 are 50 ca, R.D. euro 1,74, R.A. euro 2,52, confinante a nord con particella 160 e strada comunale, a ovest con strada comunale, a est, sud con particella 163;



5) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti – **foglio 24 particella 160**, qualità vigneto, classe 4, superficie 3 are 62 ca, R.D. euro 0,84, R.A. euro 1,22, confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 161, a est con particella 159, a sud con particella 163;

6) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti – **foglio 24 particella 161**, qualità seminativo, classe 4, superficie 3 are 20 ca, R.D. euro 0,30, R.A. euro 0,33, confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 163, a est con particella 160, a sud con particella 163;

7) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 24 particella 162**, qualità incolto sterile, classe U, superficie 2 are 40 ca, R.D. euro 0,00, R.A. euro 0,00 confinante a nord con strada comunale, a ovest con particella 163, a est con particella 291, a sud con particella 163;

8) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 1/3, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 24 particella 163**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie 57 are 16 ca, R.D. euro 2,66, R.A. euro 1,18 confinante a nord con particelle 159-160-161-162, a ovest con strada comunale, a est con particella 291, a sud con particelle 158-164;

**Presso base: euro 10.000,00** oltre imposte ed oneri di legge

#### **LOTTO N.18**

1) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti – **foglio 18 particella 54**, qualità seminativo, classe 4, superficie 25 are 50 ca, R.D. euro 2,37, R.A. euro 2,63, confinante a nord con particella 172 del foglio 9, a ovest con la Fiumara di Ruoti, a est, a sud con la Strada Statale n. 7;

2) Terreno per l'intera proprietà (1/1), censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti – **foglio 18 particella 458**, qualità seminativo, classe 4, superficie 24 ca, R.D. euro 0,02, R.A. euro 0,02, confinante a nord con particella 54, a ovest con la Fiumara di Ruoti, a est con particella 457, a sud con particella 64;

**Presso base: euro 1.200,00** oltre imposte ed oneri di legge

#### **LOTTO N.19**

1) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 1/8, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 33 particella 57**, qualità seminativo, classe 4, superficie 24 are 93 ca, R.D. euro 2,32, R.A. euro 2,58, confinante a nord con particella 281 e strada comunale, a ovest con particelle 281- 56, a est con particella 58, a sud con particella 122;

2) Terreno per i diritti di proprietà per la quota di 1/8, censito in Catasto Terreni - Comune di Ruoti - **foglio 33 particella 122**, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie 12 are 95 ca, R.D. euro 0,60, R.A. euro 0,27, confinante a nord con particella 57, a ovest con particelle 56, a est con particella 144, a sud con particella 65.

**Presso base: euro 200,00** oltre imposte ed oneri di legge

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dal Geom. Giuseppe Cillis, acquisite agli atti della procedura, alle quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

#### **LOTTO N.11**

PREZZO-BASE: euro 140.000,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 105.000,00 oltre imposte ed oneri di legge;

#### **LOTTO N.12**

PREZZO-BASE: euro 3.800,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 2.850,00 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.13**

PREZZO-BASE: euro 69.000,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 51.750,00 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.14**

PREZZO-BASE: euro 550,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 412,50 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.15**

PREZZO-BASE: euro 15.000,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 11.250,00 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.16**

PREZZO-BASE: euro 13.500,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 10.125,00 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.17**

PREZZO-BASE: euro 10.000,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 7.500,00 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.18**

PREZZO-BASE: euro 1.200,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 900 oltre imposte ed oneri di legge;

**LOTTO N.19**

PREZZO-BASE: euro 200,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 150,00 oltre imposte ed oneri di legge;

**DELEGA**

per le operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge ex art. 591 bis cpc, la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, la sua successiva trascrizione, la cancellazione dei gravami e le altre attività connesse e consequenziali l'Avv. Monica Dea De Luca del foro di Potenza.

**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 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 quanto il bene, come esposto dal Curatore e dall'esperto non mostra una visibile appetibilità; il verosimile bacino di acquisto è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo ed a cui va prospettato una modalità di acquisto semplice; la difficile collocazione sul mercato sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedesse un grado di tecnicismo più elevato, le condizioni di vendita sono di seguito indicate:

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 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 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 ( cfr. 586 cpc);

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 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 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 visite agli immobili posti in vendita avverranno secondo le modalità previste dal portale delle vendite pubbliche. Il curatore 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 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 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 cpc) 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, 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'ordinanza di vendita ex art. 569, 3° comma, cc;

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. 22/1999 R.F. - 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 l'offerta minima di vendita: nel primo esperimento di vendita il prezzo-base è identico a quello indicato nella perizia estimativa, e l'offerta minima 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 nell'offerta minima) 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 €.1,00 a €. 15.000,00	€.250,00
Da €. 15.000,01 a €. 25.000,00	€ 500,00
€ 25.000,01 €50.000,00	€ 1.000,00
Da € 50.000,01 a € 100.000,00	€ 2.000,00
Da € 100.000,01 ad € 200.000,00	€ 3.000,00
Da € 200.00,01 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.000,01 € 1.000.000,00	€ 10.000,00

g) le seguenti precisazioni:

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

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 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 Professionista delegato provvederà ad effettuare la pubblicità separatamente per ciascun tentativo di vendita, indicando nell'avviso il nominativo del curatore con il relativo indirizzo dello studio, il n. di fax e l'indirizzo mail, per consentire gli accessi e le visite all'immobile, nonché, a rendere pubblica la presente ordinanza (oltre che sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, cpc e 161- quater disp. att. cpc, rispettivamente modificato il primo, ed introdotto il secondo, dal decreto legge n. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015) mediante i seguenti adempimenti a) 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 ed autorizzato dal giudice delegato, anche su uno o più giornali a diffusione nazionale), nonché sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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 concorsuale;
- 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.

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](http://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 [www.tribunalepotenza.it](http://www.tribunalepotenza.it).

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 (Potenzaaffari), 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 questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento.

10) al professionista delegato verrà corrisposto -previa espressa richiesta- dal fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, entro 30 giorni da oggi, un acconto sul compenso nella misura di Euro 500,00 oltre accessori di legge, nonché euro 2.000,00 per fondo spese, che dovrà essere depositato su un libretto nominativo intestato al fallimento all'ordine del professionista; in caso di fallimento illiquido, 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, DPR 115/2002 ovvero, a sua scelta, provvederà ad anticipare egli stesso le somme necessarie, salvo rimborso in pre - deduzione 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 cc);
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-bis cc;
- 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 gravami);

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 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 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, n. 11, dell'art. 591- bis cpc;
- depositare presso il curatore, entro 30 gg. dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al giudice delegato per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le disposizioni dell'art. 2 DM n. 227/2015 e dell'art. 179-bis disp. att. cpc 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 forfetaria 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 a norma dell'art. 2, comma 8, del citato DM 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, 25 gennaio 2022

Il giudice delegato  
Dr.ssa Daniela Di Gennaro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it