

TRIBUNALE DI POTENZA

Sezione Civile

Ufficio procedure concorsuali

Fallimento n. 9/2004 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Alborino

Curatore: Avv. Carmela Pandolfo

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA

Il Giudice Delegato,

vista l'istanza presentata dal Curatore, con cui chiede procedersi alla vendita secondo le modalità prevista dal Codice di Procedura Civile;

letta la relazione peritale, depositata dall'esperto stimatore, Geom. Liliana Muro, nominato ex art. 568 c.p.c.;

ritenuto, di disporre la vendita dei beni sottoindicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c. ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp. Att. C.p.c.;

ritenuto che sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

ORDINA

La vendita delle seguenti unità immobiliari acquisiti al Fallimento:

LOTTO UNICO

-Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento ubicato nel Comune di Tortora (CS), alla Via Nazionale, piano primo, interno 4, censito al NCEU al Foglio 41 particella 288 sub. 2, Cat. A/3,

classe 2, Cons. vani 5, Superficie catastale totale mq. 102, escluse aree scoperte mq. 96, Rendita € 222,08;

- Piena proprietà (quota 1/1) di locale ubicato nel Comune di Tortora (CS), alla Via Nazionale, piano S1, interno 3, censito al NCEU al Foglio 41 particella 288 sub. 15, Cat. C/6, classe 1, Consistenza 22 mq., Superficie catastale totale mq. 23, Rendita € 56,81;

Prezzo base: € 104.928,00 (euro centoquattromilanovecentoventotto/00) *oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge;*

Offerta minima: € 78.696,00 (euro settantottomilaseicentonovantasei/00) *(pari al 75% del prezzo base) oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge;*

Il tutto come meglio in fatto, e come descritto nella relazione di stima acquisita agli atti della procedura, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, su servitù, oltre che su eventuali costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi. Si precisa che eventuali ed ulteriori costi di sanatoria non previsti in perizia, saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Qualora gli immobili risultino, anche parzialmente occupati da terzi, il Professionista Delegato, ne darà adeguata informazione nell'avviso di vendita.

DELEGA

per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità telematiche di seguito indicate, ex art. 591 bis c.p.c., per la predisposizione della bozza del Decreto di Trasferimento e le altre attività connesse e consequenziali il Curatore del Fallimento Avv. Carmela Pandolfo del Foro di Potenza.

AUTORIZZA il Curatore ad avvalersi dell'ausilio dell'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale dei lotti da inserirsi nell'avviso di vendita da predisporli.

SPESE

In caso di curatela fallimentare illiquida, il Curatore si attiverà per ottenere 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;

Tutte le spese, anche di pubblicità, dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da

quest'ultima corrisposte entro i termini ordinari di pagamento.

CONTROLLI E ADEMPIMENTI

DISPONE che il Curatore verifichi, preliminarmente, se il bene appartiene al fallito in virtù di titolo trascritto in suo favore, nonché, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze.

CONTO CORRENTE

In considerazione che risulta già acceso libretto bancario intestato al Fallimento n. 9/2004 RF AUTORIZZA il professionista delegato/Curatore ad utilizzare il citato libretto per depositare sia le spese che il saldo prezzo di aggiudicazione che provvederà a versare l'aggiudicatario in caso di aggiudicazione del lotto unico.

LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE

DISPONE:

- che la deliberazione sulle offerte e le determinazioni consequenziali abbiano luogo a cura del professionista presso il proprio studio ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;
- che tutte le altre attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice delegato abbiano luogo a cura del delegato presso il proprio studio;

INDICAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

DISPONE che il Curatore espleti le operazioni delegate e rediga l'avviso di vendita attenendosi alle seguenti prescrizioni:

Avviso di vendita

DISPONE:

- che il Curatore inserisca nell'avviso di vendita la descrizione del/i bene/i oggetto della vendita ed indichi sempre separatamente sia il "valore d'asta/prezzo di riferimento", sia "l'offerta minima" per l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale);

- che il professionista delegato indichi nell'avviso di vendita:

- in primo luogo, il **TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE A DATA FISSA e LA DATA DELLA VENDITA.**

PRECISAZIONI:

il professionista indicherà il termine per la formulazione delle offerte a data fissa. Inoltre, l'avviso di vendita dovrà contenere la seguente specificazione: **"A tal riguardo si avvisa che il**

bonifico, con causale “versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo **ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L’UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**, con l’avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell’offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest’ultimo sia accreditato sul conto della procedura **ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L’UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA**. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile”.

Il professionista/Curatore indicherà:

- la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con specificazione anche dell’ora) e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all’avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza.
- in secondo luogo, che – in caso di plurime offerte ammissibili – la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza;
- in terzo luogo, e per l’ipotesi di avvio della gara tra più offerenti:
il TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL’EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

(ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE**.

Cauzione

DISPONE che l’offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

DISPONE:

- che il Curatore verifichi preliminarmente l’ammissibilità delle offerte in conformità alle

prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- che, all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista proceda come segue: nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

- se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che, il Curatore ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il Curatore procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Curatore procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista/Curatore individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Saldo prezzo

DISPONE:

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

- che il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo con le seguenti modalità: **i) bonifico bancario sul conto corrente e/o libretto bancario indicato dal Curatore (con la precisazione che**

– ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell’accredito del bonifico); oppure: **ii)** consegna al Curatore di un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento;

- che, in caso di inadempimento all’obbligazione di pagamento del prezzo: **i)** l’aggiudicazione sia revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione siano acquisite a titolo di multa;

ii) il Curatore proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all’ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 587 c.p.c.;

Saldo spese DISPONE:

- che, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l’aggiudicatario depositi una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell’aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

- che, nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il Curatore depositi relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell’aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;

- il Curatore accantoni una somma pari all’importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e proceda agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;

- l’emissione del decreto di trasferimento abbia luogo solo all’esito del saldo spese da parte dell’aggiudicatario;

- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell’aggiudicatario;

- che, in ogni caso, all’esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il Curatore rediga prospetto riepilogativo delle spese

a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e proceda alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

e per l'effetto:

AUTORIZZA il Curatore ad operare la restituzione nei termini sopra indicati con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

Regime della vendita

PRECISA:

- che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- che la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- che l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli obblighi fiscali e tributari, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del Curatore/Delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il Curatore/professionista delegato dai relativi adempimenti.

- che la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del Curatore, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Disposizioni generali

DISPONE:

- che il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** sia la società di seguito indicata:

ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

- che il **PORTALE** del gestore della vendita telematica sia il sito di seguito indicato:

www.astetelematiche.it;

- che il **REFERENTE DELLA PROCEDURA** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato/ curatore;

DISPONE:

- che l'offerta possa essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
- m) la data, l'orario e il numero di codice di riferimento dell'operazione di pagamento (es. CRO,

TRN, ecc.) del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione; laddove sulla ricevuta di pagamento della cauzione, il codice identificativo del bonifico sia espresso in formato alfanumerico, l'offerente dovrà inserire, in fase di redazione dell'offerta, nel campo CRO, esclusivamente le cifre, omettendo lettere o eventuali altri caratteri;

- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- q) qualora siano posti in vendita plurimi beni suddivisi in più lotti e si intenda presentare offerte per più di un lotto, sarà necessario che le offerte siano formulate separatamente per ogni singolo lotto.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della contabile di avvenuto pagamento del bonifico, attestante il versamento della cauzione, da cui risulti il codice di riferimento dell'operazione di pagamento del bonifico (**con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere**) ed il codice IBAN del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;

- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc., effettuate in separato modulo;

- che, per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

che, in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del Curatore;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione DISPONE:

- che l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica e dedicato al Tribunale di Potenza;

- che le coordinate IBAN del conto corrente intestato al gestore per il versamento della cauzione siano riportate nell'avviso di vendita a cura del professionista delegato;

- che, in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;

- che l'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico;

Esame delle offerte, DISPONE:

- che l'esame delle offerte sia effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

- che le buste telematiche contenenti le offerte non siano aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- che la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche abbia luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa

con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta;

- che nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista:

- verifichi le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifichi l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- proceda conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l’eventuale gara tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato;

- che, in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato;

Gara tra gli offerenti, DISPONE:

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l’offerta in aumento tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un’unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l’importo dell’offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;

- **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;**
- la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un’unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l’aggiudicazione.

PRECISAZIONI: l’avvio della gara è sempre subordinato all’esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell’offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest’ultimo;

- che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al

referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore); **Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione**

DISPONE:

- che il Curatore/professionista delegato proceda all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

PUBBLICITÀ LEGALE

Di ciascun avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591 bis c.p.c. deve essere eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- **a cura del Curatore/professionista delegato** pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul Portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", come previsto dall'**art. 490 comma 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.**

- **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**

1. Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

2. Pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, per il periodo di almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;**

- **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**

1. Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astalegale.net;

2. Pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti Internet Immobiliare.it e Bakeca.it, per il periodo di almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.**

Altri adempimenti pubblicitari*

- Inserzione, almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un annuncio di vendita su un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del delegato.

• 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 sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa a scelta del Delegato ed aggiunta a quella obbligatoria ed andranno richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Sotto il profilo operativo il Curatore/professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sul PVP e la invierà alle società sottoindicate preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati;

c) provvederà, almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, a richiedere alle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i documenti da pubblicare su internet ed i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento degli importi dovuti, previo eventuale preventivo di spesa. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando la documentazione da pubblicare, la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento degli importi dovuti ed il modulo di richiesta servizi compilato in ogni sua parte all'indirizzo

pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- ad Astalegale.net S.p.A. tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.potenza@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net;

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet e dell'eventuale pubblicità cartacea richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese.

Le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento non saranno lavorate dalle Società di servizi.

h) Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Curatore/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.

VISITE

Il Curatore si adopererà altresì per consentire a qualunque interessato la visita dei beni in vendita, programmandole, in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto; le richieste di visita avverranno secondo le modalità previste dall'introduzione del

c.d. Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ovvero le visite dovranno essere prenotate nell'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul predetto portale vendite pubbliche.

Adempimenti successivi alla vendita

Ad ultimazione dell'attività delegata, il Curatore/Professionista Delegato depositerà gli atti nel fascicolo telematico della procedura fallimentare:

-In caso di esito negativo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ex art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino a un massimo di tre ribassi, al termine di tutti gli esperimenti di vendita (da ultimare nel termine massimo di 18 mesi dalla data della presente ordinanza) il Professionista Delegato relazionerà 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).

In caso di vendita utilmente effettuata, il Curatore/Professionista Delegato dovrà:

-trasmettere al Giudice Delegato, 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.

Il Curatore/professionista delegato dovrà procedere senza ritardo a tutte le operazioni delegate. Manda alla cancelleria fallimentare di provvedere alla comunicazione della presente ordinanza al Curatore/Professionista Delegato a mezzo PEC.

Potenza, 13.11.2025

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Angela Alborino