Avv. Carmela Pandolfo
Patrocinante in Cassazione
Via Appia 296 -85050 Baragiano (PZ)
Tel. 3482944668 – 0971993450
PEC: pandolfo.carmela@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

FALLIMENTO N. 2/1998 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Fiorella Cesarano

Curatore: Avv. Carmela Pandolfo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avv. Carmela Pandolfo**, in qualità di Curatore del Fallimento n. 2/1998 R.F., esaminati gli atti della procedura, visto l'art. 107 Legge Fallimentare;

-visto il provvedimento del 29.05.2024 emesso dal Giudice Delegato, Dott.ssa Angela Alborino, con cui il Curatore è stato invitato a procedere alla vendita dei beni immobili acquisiti alla procedura;

-visto il provvedimento del 9.06.2025 con il quale il GD ha rimesso gli atti al Curatore per l'espletamento di un altro tentativo di vendita del Lotto unico al prezzo ribassato di un quarto rispetto all'ultimo tentativo effettuato;

-visto il provvedimento emesso in data 16.02.2026 con il quale il G.D. ha autorizzato il terzo tentativo di vendita al prezzo ribassato del 20% rispetto all'ultima asta;

-visto il provvedimento emesso in data 18.09.2026 dal G.D., Dott.ssa Fiorella Cesarano, con il quale il Curatore è stato autorizzato ad eseguire un quarto tentativo di vendita, come da ordinanza, con prezzo ribassato del 25% rispetto all'ultima asta;

-ritenuto che sia funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie una vendita senza incanto ai sensi degli artt. 107 L.F. e 570 e segg. c.p.c.;

-ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita mediante delega del compimento al Curatore fallimentare;

-ritenuto che la vendita con modalità telematica rechi pregiudizio al sollecito svolgimento della procedura

AVVISA

che il giorno 14 gennaio 2027 alle ore 11,00.

presso il suo studio posto in Baragiano (PZ) alla Via Appia n. 296 tel. 0971/993450- cell. 3482944668, procederà alla **vendita senza incanto,** dei beni immobili di seguito descritti, costituenti il Lotto Unico, così come individuato nell'ordinanza di vendita e descritto nella relazione tecnica di ufficio e nella successiva integrazione, depositate agli atti del fascicolo di ufficio, alle quali si fa espresso rinvio, secondo le modalità e condizioni generali riportate nel presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO:

Piena proprietà 1000/1000 di:
-**Abitazione in Ruoti (PZ**) alla Contrada Faggeta n. 4, identificato in N.C.E.U. al **Fg 10 p.lla 528 sub. 5** Piano T, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 138, Rendita 326,66, con utilità comune sub. 1 (vano scala), (valutato in €. 72.000,00);
-locale in Ruoti (PZ) alla Contrada Faggeta n. 4, identificato in N.C.E.U. al **Fg 10 p.lla 528 sub 3**, Piano S1, Categoria C2, Classe 1, Consistenza 109 mq., Rendita 78,81, con utilità comune sub. 1 (vano scala), (valutato in €. 36.000,00);
-terreno in Ruoti (PZ) identificato an Catasto Terreni al **Foglio 10 particella 1127** (ex 527), Qualità seminativo Classe 2, Superficie mq. 1376, Reddito Dominicale 2,84, Reddito Agrario 2,13 (valutato in €. 2.000,00);
-**Terreno in Ruoti (PZ)** identificato al Catasto Terreni al **Foglio 11 particella 495** (ex 43), qualità seminativo arboreo Classe 3, Superficie mq. 3458, Reddito Dominicale 4,46, Reddito Agrario 4,46 (valutato in €. 2.500,00).

Prezzo base d'asta: €.50.625,00 (euro cinquantamilaseicentoventicinque/00), oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta minima: €. 37.968,75 (euro trentasettemilanovecentosessantotto/75), pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri di legge;

Rilancio minimo (in caso di gara): €. 1.000,00 (euro mille/00)

-**Stato detentivo:** libero.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima del CTU, Ing. Rocco Damiano, e nella relativa integrazione, documenti depositati agli atti della procedura e **pubblicati unitamente al presente avviso di vendita,** ai quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi e/o difformità, e al quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista delegato posto in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296, tel. 0971/993450 - cell. 3482944668, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria Fallimentare;

2. la partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del CTU;

3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Curatore presso il suo studio, previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri: tel. 0971/993450 o 3482944668; con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento con il Curatore, avv. Carmela Pandolfo, inviando una richiesta via e-mail al seguente indirizzo: carmelapandolfo@tiscali.it o previa prenotazione, mediante l'apposita funzione: "Prenota visita immobile", cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche;

4. tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, dovranno essere effettuate dal Curatore in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. 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 del trasferimento;

6. la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato a seguito dell'integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e del prezzo dovuto per le imposte; il decreto sarà, quindi, trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare, previo anticipo delle spese a cura dell'aggiudicatario;

7. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario. Il Curatore provvederà a comunicare l'importo e alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo (art. 586 c.p.c.);

8. gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Ing. Rocco Damiano e nella relativa integrazione, documenti che devono intendersi nel presente avviso per intero richiamati e trascritti; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

9. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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, inconoscibili 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;

10. la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

11. si avverte che, ai sensi dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni, diritti di segreteria, spese necessarie per pratiche catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1) Per partecipare alla vendita senza incanto, ogni interessato, escluso il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare domanda in regola con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nel presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia.

2) L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura

speciale notarile ai sensi degli artt. 571, comma 1, c.p.c. ovvero da un avvocato per persona da nominare, ai sensi degli artt. 571, comma 1, 579 comma 3 e 583 c.p.c.

3) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, entro e non oltre le ventiquattro ore precedenti la data fissata per la vendita**,** previo appuntamento telefonico al seguente numero 3482944668, presso lo studio del Professionista delegato posto in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296 (aperto al pubblico dalle ore 9,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, festivi esclusi), **in busta chiusa,** saranno però richieste due buste: sulla prima (esterna) dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente la busta (che può essere persona diversa dall'offerente), del Curatore 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 di acquisto completa dei suoi allegati; tutte le buste esterne pervenute verranno aperte dal Curatore 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.

-all'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato a "**Fallimento n. 2/98 RF Tribunale di Potenza"***;* tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge.

4) l'offerta, una volta presentata, è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e non è efficace, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del **prezzo da lui proposto**;

5) in caso di offerta congiunta, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovranno essere intestati i beni costituenti il lotto, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e con la indicazione di chi, tra gli stessi, il giorno dell'apertura delle buste, sarà presente ed ha la facoltà di formulare eventuale offerta in aumento in caso di gara. L'offerta congiunta dovrà contenere l'indicazione che tutti gli interessati offrono il prezzo per l'intero ammontare.

6) l'offerta di acquisto dovrà contenere le seguenti indicazioni a pena di inefficacia:

a) le generalità complete dell'offerente ovvero:

-se l'offerente è **PERSONA FISICA** dovranno essere indicati: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata, stato civile e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi, con indicazione delle generalità complete del coniuge stesso. All'offerta dovrà essere allegata copia di valido documento di identità, del codice fiscale e certificato di stato libero; se l'offerente è coniugato dovrà allegare all'offerta anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario

che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 comma 2 del codice civile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita IVA e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa;

-se **l'offerente è minorenne,** l'offerta dovrà contenere le generalità dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza e del minore, dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori ovvero da chi ne abbia la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta, unitamente a copia del documento di identità e del codice fiscale;

-se l'offerente intende, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" (o prezzo valore);

- se l'offerente è una **SOCIETA' o ENTE dotato di personalità giuridica,** dovranno essere indicati i dati identificativi (denominazione-sede), inclusa la partita IVA o il codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, l'indirizzo di posta elettronica certificata, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante (non è sufficiente la mera visura camerale), nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

-in caso di offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. il procuratore legale dovrà indicare nell'offerta le proprie generalità ed esprimere la riserva di nomina; in caso di aggiudicazione, lo stesso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una dichiarazione con indicazione delle generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale notarile, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) il numero della procedura fallimentare alla quale l'offerta si riferisce;

c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta del bene, così come indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal professionista delegato) che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista, nella misura che sarà liquidata dal Giudice Delegato ai sensi del D.M. n. 227/2015, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

g) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Potenza);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e all'ora fissati per l'esame delle stesse, presso lo studio del delegato posto in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296, alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.): se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di **pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.)**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni o assenza degli offerenti, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta; a questo fine, all'atto del deposito dell'offerta in busta chiusa, il Curatore rilascerà ricevuta al depositante, indicando nella stessa la data e l'ora (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'aumento minimo come sopra indicato dal professionista delegato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni,** senza alcuna sospensione feriale, dalla data di avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il prezzo di acquisto, (detratta la cauzione prestata) mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Curatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Inoltre, l'aggiudicatario, sempre entro il termine massimo di 120 giorni senza alcuna sospensione feriale, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare una somma, pari almeno al 15% del prezzo offerto al momento della domanda, salvo conguaglio, idonea a coprire le spese di vendita e gli oneri tributari a suo carico, a mezzo di altro bonifico bancario i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Curatore.

Anche in caso di erronea indicazione di un termine superiore ai 120 giorni, il versamento del saldo e delle spese dovrà essere effettuato, comunque, entro il termine massimo di giorni 120 senza alcuna sospensione feriale.

Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione ed ogni ulteriore conseguenza di legge.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PUBBLICITA'

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

-pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c.;

-inserzione per estratto, almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud - Edizione Basilicata";

-inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e integrazioni, alla relazione del C.T.U., almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

-invio di n. 100 missive (postaltarget) ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze degli immobili in vendita.

L'avviso di vendita sarà notificato dal Curatore entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:

-ai creditori ipotecari ammessi al passivo della procedura fallimentare;

-ai creditori 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 occupanti l'immobile con o senza titolo

Potenza, 24.10.2026

Il Curatore/Professionista delegato

Avv. Carmela Pandolfo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009