

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento nr. 20/2006 R.F.

Giudice delegato dott.ssa Angela Alborino
Curatore fall.re dott.ssa Maria Caterina Conte
Delegato alla vendita avv. Antonio Calice

II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Antonio Calice, con studio in Rionero in V. (PZ) alla via Umberto I, 165, in qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., per le operazioni di vendita degli immobili appresi al **Fallimento R.F. n. 20/2006 del Tribunale di Potenza** in virtù di apposita ordinanza di vendita delegata senza incanto, emessa dal Giudice Delegato al predetto Fallimento in data 6.12.2024;

AVVISA

che il **giorno SABATO 5 LUGLIO 2025 alle ore 11:30** presso lo studio legale del sottoscritto Professionista delegato, sito in Rionero in V. (PZ) alla via Umberto I, 165, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti, come individuati nella relazione tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Roberto Missanelli, depositata agli atti del fascicolo fallimentare, a cui si fa espresso rinvio, e secondo le modalità appresso indicate.

IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO n. 1

Piena ed Intera proprietà (1/1) di OPIFICIO INDUSTRIALE CON CORTE PERTINENZIALE sito in Baragiano Scalo (Pz), alla via Isca della Botte, all'interno di una piccola area industriale/artigianale, composto da un *capannone industriale* ad un piano fuori terra con all'interno un' area soppalcata destinata a spogliatoi, servizi e uffici, oltre ad un corpo di fabbrica adiacente destinata a locali tecnici e a depositi, con annessa *corte pertinenziale* non delimitata fisicamente da recinzione, destinata a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra in parte asfaltata e in parte occupata da verde incolto. L'intero LOTTO confina sul lato interno con altro fabbricato identificato con la p.lla 166 del medesimo foglio, e sui lati esterni (principale e laterale) con area consortile comune.

Il LOTTO 1 è identificato nel Catasto Fabbricati del comune di Baragiano al **Foglio 29 particella 165** - Cat. D/7, classe 4, rendita catastale € 57.016,84 e **nel Catasto Terreni** del comune di Baragiano al **Foglio 29 particella 459**, Qualità/Classe REL ENTE URBANO, superficie 5.886 mq, rendita Domenicale € 0.00 Rendita Agraria € 0.00.

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità degli organi fallimentari.

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi in ordine alla destinazione d'uso e alla distribuzione interna, ad eccezione della scala interna in ferro che collega il capannone al piano primo della zona soppalcata.

L'immobile è conforme alla documentazione catastale in termini di identificativo catastale e in merito alla destinazione d'uso.

PREZZO-BASE: € 292.500,00 oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge;

OFFERTA MINIMA: € 219.375,00 (pari al 75% del prezzo-base) oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge.

RILANCIO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

LOTTO n. 2

Piena ed intera proprietà (1/1) di un'area urbana che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale già oggetto di vendita. Allo stato attuale la stessa non risulta essere delimitata fisicamente; pertanto, l'onere della realizzazione dei lavori per la delimitazione della proprietà rimarrà a carico del futuro acquirente. Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto. L'intero LOTTO confina con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 454, con terreno agricolo identificato con la p.lla 187, tutte del medesimo foglio.

Il LOTTO è identificato nel Catasto Terreni del comune di Baragiano al Foglio 29 particella 455, qualità/Classe REL ENTE URBANO, superficie 4.172,00 mq, rendita Domenicale € 0.00 Rendita Agraria € 0.00.

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità degli organi fallimentari.

PREZZO-BASE: € 11.250,00 oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge;

OFFERTA MINIMA: € 8.437,50 (pari al 75% del prezzo-base) oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge.

RILANCIO IN CASO DI GARA: € 250,00

LOTTO n. 4

Piena ed intera proprietà (1/1) di un'area urbana che costituisce di fatto la CORTE di un fabbricato industriale già oggetto di vendita. Allo stato attuale la corte risulta essere già delimitata fisicamente. Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.

L'intero LOTTO confina, relativamente alla p.lla 457, con strada consortile identificata con la p.lla 164 sub 1, con altri Rel. Ente Urbano identificati con le p.lle 456 e 459, con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 175, 163, tutte del medesimo foglio, e relativamente alla p.lla 458 con strada consortile identificata con altro Rel. Ente Urbano identificato con la p.lla 459, con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 176, 99 e 100, tutte del medesimo foglio, relativamente alla p.lla 155, con Relit. Strad. identificato con la p.lla 186 e con terreni agricoli identificati con le p.lle 154 e 100, tutte del medesimo foglio.

Il LOTTO è identificato nel Catasto Terreni del comune di Baragiano al Foglio 29 particella 457, Qualità/Classe REL ENTE URBANO, superficie 3.724,00 mq, rendita Domenicale € 0.00 Rendita Agraria € 0.00, **Foglio 29 particella 458,** Qualità/Classe REL ENTE URBANO, superficie 1.012,00 mq, rendita Domenicale € 0.00 Rendita Agraria € 0.00, **Foglio 29 particella 155,** Qualità/Classe BOSCO ALTO, superficie 266,00 mq, rendita Domenicale € 0.27 Rendita Agraria € 0.05.

L'immobile è attualmente libero e nella disponibilità degli organi fallimentari.

PREZZO-BASE: € 13.500,00 oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge;

OFFERTA MINIMA: € 10.125,00 (pari al 75% del prezzo-base) oltre Iva come per legge se dovuta, ulteriori imposte ed oneri di legge.

RILANCIO IN CASO DI GARA: € 250,00

DATI URBANISTICI:

Secondo la perizia di stima redatta dall'Ing. Roberto Missanelli, L'immobile in oggetto di cui al Lotto 1, è stato realizzato con le seguenti Concessioni Edilizie, giusta nota del 20.02.2006 a firma del presidente del XXXXXXXXX

- Concessione n. 15 del 1988.

- Variante concessione n. 15 prot. 32/94 del 29/06/1994.
- Concessione n. 01/98 del 06/05/1998.
- Concessione n. 18/00 del 10/07/2000.
- Concessione n. 13 del 01/06/2001.

In merito alle aree esterne si fa presente che, con FRAZIONAMENTO del 08/08/2023 – Pratica PZ0052585 in atti dal 08/08/2023, è stata costituita la P.IIa 459, di mq. 5.586 mq, e che la stessa costituisce la corte di pertinenza del fabbricato industriale oggetto della presente, ma contestualmente si evidenzia che allo stato attuale la stessa non risulta essere delimitata fisicamente; pertanto, l'onere della realizzazione dei lavori per la delimitazione della proprietà dalle parti comuni consortili (*p.IIa 164 sub 1 e p.IIa 460*) rimarrà a carico del futuro acquirente e il costo stimato per la realizzazione di tali opere verrà decurtato dal valore di stima.

- Tali aree, destinate a verde, viabilità interna, parcheggio e corsie di manovra, risultano in parte asfaltate e in parte occupate da verde incolto.
- Tutto quanto sopra detto è riscontrabile dalla planimetria catastale e dalla documentazione fotografica di seguito riportata

Per quant'altro non specificato nel presente avviso anche sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, su servitù, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi, si richiama la relazione di stima in atti del fascicolo telematico e/o in cancelleria redatta dal CTU Ing. Roberto Missanelli.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e della relazione integrativa del C.T.U. con tutte le prescrizioni ivi contenute, il tutto come pubblicati;**
2. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia e relazione tecnica di stima (CTU Ing. Roberto Missanelli) e, circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni;
3. La vendita avviene 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. La vendita è a corpo e non a misura eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
4. 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 comprese, 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 pagati 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.
5. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto del medesimo prezzo base;
6. La vendita è assoggetta al regime fiscale vigente e l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto, previa istanza per iscritto al professionista delegato;
7. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e dalla trascrizione della sentenza di fallimento;

8. Le spese della fase di trasferimento della proprietà (*spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento*), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (*iscrizioni e trascrizioni*) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.);
9. Le visite agli immobili posti in vendita dovranno essere prenotate nell'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente, escluso il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta presso lo studio del professionista delegato, in Rionero in V. (PZ) alla via Umberto I°, 165 **ENTRO le ore 11:30 del giorno 4 LUGLIO 2025** (e quindi entro le ventiquattro ore precedenti la vendita).

L'offerta 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 (*interna*), 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.

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).

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 e annoterà sulla busta esterna, previa identificazione, il nominativo del depositante (che può essere persona diversa dall'offerente) nonché la data e l'ora del deposito.

LA BUSTA DOVRA' CONTENERE:

L'offerta di acquisto, **in bollo (€ 16,00)**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

1. un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di: "**Fallimento n. 20/2006 Tribunale di Potenza**", per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta di acquisto in bollo dovrà contenere:

- il numero di R.F. della procedura;
- l'identificazione del bene immobile cui si riferisce l'offerta;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, pena l'esclusione, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione di questa;
- le complete generalità dell'offerente (*all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e codice fiscale*), con indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
 - se l'offerente è persona coniugata indicare il regime patrimoniale della famiglia e se coniugata in regime di comunione legale indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che

il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.);

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il **certificato d'iscrizione** nel registro delle imprese – **non è sufficiente la mera visura camerale** - 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;
- **La dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita**, di essere edotto delle condizioni di fatto, di diritto, tecnico-urbanistiche dell'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 trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- la dichiarazione di residenza ed elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- La dichiarazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione** (*da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta*);
- La dichiarazione di volersi avvalere dei benefici fiscali per la prima casa (o prezzo valore) e – ove richiesto dal professionista delegato - produrre la relativa documentazione nel termine che sarà indicato da quest'ultimo.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza fissata **del GIORNO SABATO 5 LUGLIO 2025 – ORE 11:30** presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Antonio Calice, in Rionero in V. (PZ) alla Via Umberto I, 165, **saranno aperte le buste** alla presenza dei creditori e degli offerenti e si procederà al loro esame:

IN CASO DI UNICA OFFERTA: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente per il prezzo da questi offerto;

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: 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 non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta (in caso di gara) non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 per il Lotto 1, ad € 250,00 sia per il Lotto 2 che per il Lotto 4.

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente e, trattandosi di vendita senza incanto l'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione il nome e generalità complete della persona o soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. che il professionista delegato provvederà ad autenticare e **depositando procura notarile**

avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta al professionista delegato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Il delegato, a mente dell'art. 580 c.p.c, disporrà l'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti dopo la chiusura dell'incanto, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato, entro e non oltre il termine di 120 giorni o nel minor termine indicato nell'offerta, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, **mediante assegni circolari non trasferibili** intestati "**Fallimento N. 20/2006 Tribunale di Potenza**", ovvero **a mezzo bonifico sul conto bancario del medesimo**, in base alle indicazioni che verranno fornite dal Curatore.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, che *si determina nella misura del 15% del prezzo offerto al momento della domanda salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista.*

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione a titolo di multa, con ogni ulteriore conseguenza di legge.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita verrà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato con le seguenti modalità:

- **Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche"** del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c. - (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione per estratto sul quotidiano: "La Nuova del Sud"** almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione per intero sul sito internet www.astegiudiziarie.it** unitamente a copia integrale dell'ordinanza di delega, dell'ordinanza integrativa, della Relazione di stima del CTU con rilievi fotografici e planimetrici e CTU integrativa, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Copia del presente avviso di vendita verrà notificata, nel termine di 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita:

- ai creditori ipotecari ammessi al passivo;
- ai creditori ipotecari iscritti non insinuati al passivo (presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 C.C.);
- ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776-bis c.c.;
- ai creditori insinuati al passivo con privilegio speciale sull'immobile;
- al Curatore del fallimento;
- agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.



Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice Delegato, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

Studio Legale Calice, Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)

Tel./Fax 0972/72.00.15 – studiocalice@virgilio.it – avv.antonio.calice@pec.giuffre.it

Recapiti Curatore Fall.re: *Dott.ssa Maria Caterina Conte con studio in Potenza alla Via del Gallitello nr. 229 – tel. 3493608095 - e-mail mariacaterinaconte@gmail.com*

La visita dei cespiti posti in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

Rionero in V., 26 Aprile 2025

Il Professionista Delegato
(Avv. Antonio Calice)

