

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile
ORDINANZA DI VENDITA

FALLIMENTO

N. 11/2015 R.

FALL.

Il Giudice Delegato



letta l'istanza di vendita presentata dall'Avv Antonietta Savino, curatore del fallimento in epigrafe;

considerato, dunque, che in accoglimento della predetta istanza, va autorizzata la vendita dei beni di seguito specificati mediante procedura competitiva ex art. 107 comma 1 Legge Fallimentare, stabilendo la vendita senza incanto con gara in caso di più offerenti, così da poter acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti;

rilevato, peraltro, che l'art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della disciplina codicistica delle vendite immobiliari, prevede la possibilità di delegare le operazioni di vendita ad un professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.;

ritenuto che di tale facoltà possa avvalersi, laddove lo ritenga opportuno, anche il Giudice Delegato al fallimento;

ORDINA

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

LOTTO UNICO

A) piena ed esclusiva proprietà del complesso immobiliare, adibito ad opificio per lo stoccaggio e commercializzazione di cereali, anticrittogamici, diserbanti, concimi, ecc., sito in Ripacandida con accesso da via Regina Margherita n. 79 (già Strada Provinciale n.8 del Vulture), che si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo piano sottotrada e secondo piano sottotrada) oltre alla corte infra descritta;

precisamente tale opificio è composto da:

1) locale adibito alla attività commerciale suddetta, ubicato a piano terra con sottostante silos per il deposito grano, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 794 sub 2 Strada Provinciale 8 piano: S1-T categ.D/8 R.C. Euro 3.202,03;

2) locale magazzino a piano terra con sottostante altro magazzino avente accesso dal detto piano sovrastante, della consistenza catastale complessiva di 988 (novecentottantotto) metri quadrati, il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 794 sub 3 Strada Provinciale 8 piano: S1-T categ.C/2 cl.1 consistenza mq. 988 (superficie catastale totale mq. 1056) R.C. Euro 510,26;

3) locale magazzino al piano sottotrada avente accesso indipendente a valle della consistenza catastale di 494 (quattrocentonovantaquattro) metri quadrati, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 794 sub 4 Strada Provinciale 8 piano: S2 categ.C/2 cl. 3 consistenza mq. 494 (superficie catastale totale mq. 531) R.C. Euro 382,70.

Il complesso immobiliare è dotato di pertinenziale corte adibita a parcheggio e spazio di manovra, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 794 sub 1, quale bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4 della particella principale 794 del foglio 20, sopra descritti;

B) piena ed esclusiva proprietà dei terreni siti in Ripacandida alla località Cannazze dell'estensione catastale complessiva di are 38 (trentotto) e centiare 89 (ottantanove), riportati in catasto terreni del Comune di Ripacandida al foglio 20 particella 2 are 13.24 vigneto uliveto cl.2 R.D. Euro 10,94 R.A. Euro 7,52;

ed al foglio al foglio 12 particelle:

- 491 are 6.15 uliveto cl. 5 R.D. Euro 0,54 R.A. Euro 0,64;



- 492 di complessive are 2.83 distinta in porzione AA di ca 78 uliveto cl. 5 R.D. Euro 0,07 R.A. Euro 0,08 ed in porzione AB di are 2.05 vigneto/ulivet. cl. 1 R.D. Euro 2,44 R.A. Euro 1,27;
- 493 are 6.27 seminativo cl. 1 R.D. Euro 2,43 R.A. Euro 1,62;
- 932 are 1.30 seminativo cl. 1 R.D. Euro 0,50 R.A. Euro 0,34;
- 933 (ex 467) are 9.10 seminativo cl. 1 R.D. Euro 3,52 R.A. Euro 2,35.

valore complessivo di stima: euro 453.480,00
(quattrocentocinquantatremilaquattrocentottanta e zero centesimi)

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nelle relazioni di stima predisposte dal geom. Vito Rocco Molinari, acquisite agli atti della procedura, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

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

LOTTO UNICO

PREZZO-BASE: euro 453.480,00, oltre imposte ed oneri di legge;

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 340.110,00, 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 cod. proc. civ., il **Notaio Francesco Carretta** di Lavello;

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 conseguenziali) 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 considerazione delle problematiche manifestatesi nell'avvio della gestione telematica delle vendite, di non facile e pronta comprensione per i partecipanti alle gare e di difficile applicazione per gli stessi addetti ai lavori: pertanto, non si effettuerà la vendita telematica):

1) Tutte le attività saranno compiute presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita Notaio Francesco Carretta in Lavello alla via Roma n.28, ove sarà possibile prendere visione della C.T.U.

2) gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative. La vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

3) Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

4) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; l'aggiudicatario potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.). Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

5) 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.

6) il trasferimento del lotto in favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito presso il Notaio che sarà indicato dalla procedura e sarà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e degli oneri conseguenti alla vendita nell'entità comunicata dal curatore.

7) Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, rilascio del Certificato di destinazione urbanistica, rilascio attestato di prestazione energetica, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per il Certificato di destinazione urbanistica e per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

8) L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

9) La vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario sarà tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo del prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà, in ogni caso, essere consegnata l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

10) Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura.

11) Le visite agli immobili posti in vendita avverranno secondo le modalità previste dall'introduzione del c.d. portale delle vendite pubbliche.

Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato

12) Il professionista delegato, verificherà, preliminarmente, se il bene appartiene al fallito in virtù di titolo trascritto in suo favore nonché se dal fascicolo fallimentare risultano le notizie urbanistico- edilizie relative al bene stesso e provvederà a segnalare eventuali carenze al giudice delegato. Il professionista delegato provvederà, inoltre, a formare, subito dopo l'accettazione dell'incarico, e comunque, entro e non oltre 60 giorni dal conferimento dello stesso, l'avviso di vendita, che dovrà avere il contenuto di cui all'art. 569, comma terzo, parte prima, e 571 c.p.c. e, in particolare, dovrà prevedere:

a) le indicazioni sul contenuto necessario dell'offerta: questa dovrà risultare da atto scritto inserito in busta chiusa; saranno però richieste due buste: sulla prima (esterna) dovrà essere indicato il nome del professionista delegato e la data della vendita, e al suo interno verrà inserita un'altra busta, anch'essa chiusa, recante all'esterno solo il numero della procedura e il lotto alla cui vendita si partecipa; in questa seconda busta andrà inserita l'offerta d'acquisto completa dei suoi allegati; tutte le buste esterne pervenute verranno aperte dal professionista delegato all'inizio delle operazioni; le buste interne, chiuse, verranno quindi catalogate per procedura e per lotto e verranno aperte all'ora fissata per la vendita; l'offerta (che può essere presentata secondo le modalità di cui all'art. 579 c.p.c.) dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione 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 – **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); **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 sarà lo studio del Professionista delegato;

c) l'**ora e il giorno** in cui avrà svolgimento la vendita: essa dovrà tenersi in ogni caso in una data non anteriore a 90 giorni e non successiva a 120 giorni dalla data di adozione dell'avviso di vendita;

d) il **luogo e il termine ultimo** (escluso comunque il sabato e i giorni festivi) entro cui le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa: il luogo dovrà coincidere con quello in cui avrà svolgimento la vendita; il termine cadrà **alle ventiquattro ore precedenti la data fissata** per la vendita; sulla busta chiusa dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura di vendita e la data della vendita; non dev'essere apposta sulla busta alcuna altra indicazione (né il nome delle parti, né il numero della procedura fallimentare, né il bene per cui viene fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro); all'offerta contenuta nella busta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "**Fallimento N.11/2015 Tribunale di Potenza**" di importo pari **almeno al 10% del prezzo offerto**; le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel

giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal Professionista delegato; in caso di aggiudicazione, il Professionista delegato - entro 5 giorni dalla data di aggiudicazione consegnerà al Curatore l'assegno depositato dall'aggiudicatario, facendosi rilasciare ricevuta; il Curatore provvederà quindi a versarlo sul conto bancario della procedura entro e non oltre i 5 giorni successivi alla data in cui l'avrà ricevuto; ai non aggiudicatari gli assegni verranno restituiti immediatamente dopo l'aggiudicazione;

e) il prezzo-base di vendita e il prezzo-minimo di vendita: nel primo esperimento di vendita il prezzo-base è identico a quello indicato nella perizia estimativa, e il prezzo-minimo è pari al 75% di tale valore; se la vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, il Professionista delegato dovrà provvedere ad effettuare, con la comunicazione di separati avvisi, ulteriori consecutivi tentativi di vendita — per altre 3 volte al massimo, ognuno dei quali entro un massimo di 120 giorni dal precedente - **a valori progressivamente ribassati ogni volta di un quarto (sia nel prezzo-base che nel prezzo-minimo) rispetto a quelli del precedente tentativo di vendita.**

In caso di esito infruttuoso del quarto tentativo di vendita, il professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al giudice delegato, il quale deciderà se effettuare o meno un ulteriore tentativo di vendita con un ribasso fino alla metà dell'ultimo prezzo tentato.

f) l'aumento minimo per ciascuna ulteriore offerta in caso di gara: in particolare, ciascuna offerta in aumento - da effettuarsi nel termine massimo di un minuto dall'offerta precedente - non potrà essere inferiore all'importo indicato nello schema seguente, parametrato al prezzo-minimo indicato nell'avviso di vendita:

Prezzo-minimo		Offerta in aumento	min
da	A	in aumento	
€ .1,00	€ .15.000,00	€ .250,00	
€ . 15.000,01	€ .25.000,00	€ .500,00	
€ 25.000,01	€ .50.000,00	€ 1.000,00	
€ 50.000,01	€ 100.000,00	€ 2.000,00	
€ 100.000,01	€ 200.000,00	€ 3.000,00	
€ 200.000,01	€ 500.000,00	€ 5.000,00	
€ 500.000,01	€ 1.000.000,00	€ 10.000,00	
€ 1.000.000,01 in poi		€ 20.000,00	

g) le seguenti precisazioni:

g1) che l'offerta, una volta presentata, salvo quanto previsto dall'art. 571 cod. proc. civ., è irrevocabile, ma sarà dichiarata inefficace se risulterà inferiore al prezzo-minimo: **l'offerta è altresì irrevocabile in tutti i casi previsti dall'art. 571 c.p.c.;**

g2) che, in caso di unica offerta, se essa sia superiore o almeno pari al prezzo-minimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente per il prezzo da questi offerto;

g3) che, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta e l'aggiudicazione verrà fatta in favore di chi, all'esito della gara, risulterà aver fatto la migliore offerta; allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

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) Al termine dell'asta l'offerente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che sarà indicato dalla procedura, salva facoltà del Professionista delegato alla vendita di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 L.F., e impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

g6) che il saldo prezzo (**unitamente all'importo delle spese in misura pari almeno al 15% del prezzo di aggiudicazione, 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;

g9) non appena versato il saldo prezzo, il curatore riferirà al Giudice Delegato sull'esito della vendita, depositando la relativa documentazione e chiederà l'emissione del decreto purgativo di cui all'art. 108 comma 2 della Legge Fallimentare, al quale sarà data esecuzione dopo il rogito notarile.

13) Il Professionista delegato provvederà ad effettuare la **pubblicità** separatamente per ciascun tentativo di vendita (tenuto conto, altresì, dell'attivazione del **Portale delle vendite pubbliche** di cui all'art. 490, comma 1, cod. proc. civ. e *161-quater* disp. att. cod. proc. civ., rispettivamente modificato il primo, ed introdotto il secondo, dal D.L. n. 83/2015 conv. in L. n. 132/2015), con le seguenti (ulteriori) modalità:

a) pubblicazione all'albo del Tribunale;

b) inserzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, **di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato (e se richiesto dal Curatore nell'istanza di vendita ed autorizzato dal Giudice delegato, anche su uno o più giornali a diffusione nazionale), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it**;

L'estratto da pubblicare sul quotidiano sarà contenuto in uno o due moduli tipografici e dovrà riportare sintetiche informazioni:

- numero della procedura esecutiva;

- descrizione dell'immobile offerto in vendita [il diritto oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile)] nonché il valore ex art. 568 c.p.c. (ed il prezzo base dell'eventuale incanto, se stabilito in diverso ammontare); notizie urbanistico – edilizie essenziali (presenza o assenza di concessione edilizia, eventuale sanabilità); data, ora e luogo

della vendita senza incanto (il termine e il luogo di presentazione delle offerte; la data, il luogo e l'ora per l'esame delle offerte); il nome ed il recapito telefonico del professionista che provvede alla vendita; l'indicazione del giudice; il nome ed il recapito telefonico del custode giudiziario; il sito internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e la relazione di stima (con i relativi allegati e le integrazioni); il luogo dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità del fallito.

Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, la relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici vanno inseriti sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.

La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del tribunale 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 e/o freepress.

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

14) Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento.

15) Al Professionista delegato verrà corrisposto dal Fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, **previa espressa richiesta, un acconto sul compenso** nella misura di **Euro 1.000,00 oltre accessori di legge, nonché euro 2.500,00 per fondo spese che dovrà essere depositato su un libretto nominativo intestato al fallimento all'ordine del professionista;** in caso di 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, d.P.R. 115/2002 ovvero, a sua scelta, provvederà ad anticipare egli stesso le somme necessarie, salvo rimborso in prededuzione sul ricavato dalla vendita.

16) Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, a cura del Professionista delegato, entro il termine di giorni quarantacinque prima della vendita:

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

-agli occupanti dell'immobile, con o senza titolo.

17) 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:

17a) 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);

17b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo di **24 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).

18) In caso di aggiudicazione e versamento del saldo del prezzo e degli oneri conseguenti alla vendita nell'entità comunicata, il curatore dovrà:

- trasmettere al Giudice delegato, entro 30 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, richiesta di autorizzazione a procedere con la stipula dell'atto pubblico di vendita del lotto in favore;
- 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 stipula dell'atto pubblico di trasferimento e nei termini di legge, gli adempimenti successivi ed indicati al comma 3, n. 11, dell'art. 591-bis cod. proc. civ.;
- depositare presso il Curatore, entro 30 gg. dall'ultimazione degli adempimenti di cui al punto precedente, istanza indirizzata al Giudice delegato del Fallimento per la liquidazione del compenso e delle spese, proponendone la quantificazione secondo le disposizioni dell'art. 2 D.M. n. 227/2015 e dell'art. 179-bis disp. att. cod. proc. civ. e suddividendo l'importo tra quanto di competenza della procedura fallimentare e quanto di competenza dell'aggiudicatario (tenendo conto: i. che anche le anticipazioni, debitamente documentate, saranno rimborsate dalle predette parti e suddivise dal Professionista delegato secondo il suddetto criterio di rispettiva competenza; ii. che, in caso di delega riferita a più lotti, il compenso del Professionista delegato verrà determinato separatamente per ciascun lotto con una riduzione 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 nonna dell'art. 2, comma 8, del citato D.M. n. 227/2015);

19) 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, 08/09/2023

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Davide Visconti