

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO N. 7/2016 R.F.

G.D. Dott.ssa Angela Alborino

Curatore Dott. Luigi Scaglione



**DISCIPLINARE DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
EX ART. 107, CO. 1, L. Fall.**

1. PREMESSA

Il presente Disciplinare ha la finalità di illustrare le modalità di svolgimento della PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA degli immobili acquisiti alla procedura fallimentare.

Il sottoscritto Dott. Luigi Scaglione, in qualità di Curatore del Fallimento n. 7/2016 R.F., esaminati gli atti della procedura, visto l'art. 107, comma 1 Legge Fallimentare;

visto il provvedimento del 4.07.2023 emesso dal Giudice Delegato, Dott.ssa Angela Alborino, con cui il Curatore è stato autorizzato a procedere alla vendita dei beni immobili acquisiti alla procedura mediante vendita competitiva ai sensi dell'art. 107, comma 1, Legge Fallimentare, rende noto che si procederà al tentativo di vendita competitiva secondo le modalità di vendita indicate nel presente disciplinare, nel giorno e nell'ora che saranno indicati nell'avviso di vendita.

Detta vendita si svolgerà presso lo studio del curatore, con sede in Potenza alla Via Pretoria 125, tel. 0971/25822.

Si precisa che non troveranno applicazione, salvo espresso richiamo, le norme del codice di procedura civile sulla espropriazione immobiliare né quelle sulla vendita telematica ritenendo che la gara con modalità telematiche sia pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E PREZZI

La procedura competitiva regolata dal presente disciplinare ha per oggetto la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

Piena proprietà quota 1/1 – lastrico solare della superficie del lastrico solare è di circa mq 6.583, la superficie commerciabile è di mq 1.647, sito in Tito Foglio 14, part.IIa 593, sub 5 piano 4

PREZZO BASE: € 12.500,00

RILANCIO MINIMO: € 250,00

OLTRE SPESE E IMPOSTE: come da specifiche indicazioni che verranno date dal curatore.

STATO DELL'IMMOBILE: Libero.

DATI URBANISTICI: Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.



Si precisa che il prezzo base di euro 12.500,00 è pari all'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta al curatore e che in mancanza di offerte in aumento rispetto al prezzo base, il lotto verrà aggiudicato all'offerente che ha formulato offerta irrevocabile.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare i beni, facendone richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e, inviando, per conoscenza una mail all'indirizzo: dott.scaglione@libero.it. Il Curatore o un suo incaricato provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione e /o alle informazioni.

Dati urbanistici: Quanto alla consistenza immobiliare, alla regolarità urbanistica e allo stato degli immobili e relative problematiche, si richiamano nel presente disciplinare le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dal CTU, geom. Liliana Muro, nell'elaborato peritale e nella successiva integrazione a cui si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento o informazione in ordine alla situazione urbanistica ed amministrativa degli immobili, documenti tutti che devono intendersi qui per integralmente richiamati e trascritti e che verranno pubblicati unitamente all'avviso di vendita.

Premesso quanto sopra il Curatore del Fallimento n. 7/2016 R.F. determina di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1) Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del dott. Luigi Scaglione con sede in Potenza alla Via Pretoria 125, tel. 0971/25822.

2) La partecipazione alla vendita competitiva presuppone la conoscenza integrale del presente Disciplinare di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima del CTU e della successiva integrazione.

3) Gli immobili acquisiti alla massa del fallimento vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui 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 di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita nello stato di fatto e di diritto è pari alla formula del "visto e piaciuto" ancorché l'interessato non abbia inteso prendere visione del bene oggetto di vendita. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, vincoli o servitù o oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili e, comunque, non evidenziati in perizia, manufatti abusivi, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà, altresì, atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per i vizi di cui all'art. 2922 c.c., esonerando la Procedura da qualsiasi responsabilità per l'eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita; parimenti la Procedura non assume alcuna garanzia, né responsabilità per l'esistenza e la validità di abitabilità, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, anche con riferimento alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della P.A. e regolamenti, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, così come gli eventuali oneri di smaltimento di materiali ivi giacenti. Grava su ciascun soggetto che presenti offerte, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli immobili in vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita.

La partecipazione alla vendita competitiva non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

4) Per l'effetto, con il deposito dell'offerta, l'offerente:

-dichiara di avere perfetta conoscenza dei beni oggetto di vendita, di eventuali gravami, esonerando la procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando ad ogni garanzia anche in ragione, a titolo meramente esemplificativo, di eventuali difetti o vizi occulti, condizioni di manutenzione, efficienza e funzionalità, idoneità all'uso, *aliud pro alio*; esonera il Fallimento da ogni responsabilità diretta o indiretta connessa con lo stato dei beni medesimi e così, in via esemplificativa e non esaustiva, con riguardo alla sicurezza/tutela ambientale, risultando l'acquirente onerato di ogni eventuale responsabilità e/o obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia urbanistica, amministrativa, sanitaria, di prevenzione degli incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del suolo dall'inquinamento, di tutela dell'inquinamento acustico e di smaltimento di rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non tassativa e rinunciando, altresì, l'acquirente a qualsiasi garanzia in merito alla conformità alle vigenti disposizioni normative;

-assume a proprio esclusivo carico ogni obbligo, onere, costo, spesa derivante da provvedimenti dell'Autorità amministrativa o giudiziaria e non, inerenti alla eventuale messa a norma dei beni, esonerando la procedura fallimentare da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito; - esonera il Curatore da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsiasi diritto di terzi. La presentazione dell'offerta irrevocabile costituisce accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente disciplinare di vendita.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA VINCOLANTE

L'offerta vincolante dovrà essere presentata secondo le previsioni contenute nel presente Disciplinare.

1) Per partecipare alla vendita competitiva, ogni interessato, escluso il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, secondo le prescrizioni di legge in materia.

2) L'offerta vincolante può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale notarile. Le offerte per persona da nominare potranno essere presentate solo da procuratore legale munito anch'esso di procura speciale rilasciata da Notaio.

3) L'offerta vincolante, dovrà essere depositata, entro e non oltre le ventiquattro ore precedenti la data della vendita indicata nell'avviso di vendita, previo appuntamento telefonico al seguente numero 0971.25822, presso lo studio del Curatore in Potenza alla Via Pretoria 125, **in busta chiusa**. Sulla busta, contenente l'offerta vincolante, dovrà essere apposta la dicitura: "Offerta vincolante di acquisto Fallimento n. 7/2016 R.F. Tribunale di Potenza" e la data dell'asta, senza nessun'altra aggiunta.

4) Non sono ammesse altre forme di presentazione dell'offerta. Il termine orario finale di presentazione delle offerte vincolanti indicato nell'avviso di vendita è da considerarsi perentorio. A tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo, così come registrate dal Curatore o da un suo delegato. Non saranno in alcun caso prese in considerazione i plichi depositati oltre il suddetto termine, per cui tutte le offerte pervenute oltre tale termine verranno ritenute inammissibili ai fini della partecipazione all'asta.

All'atto del deposito dell'offerta in busta chiusa, il Curatore o un suo delegato rilascerà ricevuta al depositante indicante data e ora (comprensiva dei minuti) della presentazione dell'offerta.

5. CONTENUTO DELL'OFFERTA VINCOLANTE

L'offerta vincolante in regola con l'imposta di bollo pari ad €. 16,00, potrà essere formulata sia da persone fisiche che da persone giuridiche sia italiane che straniere ma dovrà essere redatta, a pena di esclusione, in lingua italiana e sottoscritta con firma autografa dell'offerente ovvero, trattandosi di persona giuridica, del suo legale rappresentante o di altro soggetto munito di poteri di rappresentanza dell'offerente e dovrà contenere a pena di inammissibilità:

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, e indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata (PEC), 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;

-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 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; qualora l'offerta viene sottoscritta da soggetto diverso dal legale rappresentante dovrà essere allegato copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. In caso di Ente non iscritto al Registro delle Imprese dovrà essere allegato atto statutario o altra documentazione da cui risulti l'effettiva vigenza dell'Ente e i poteri conferiti al firmatario del medesimo. L'indicazione degli stessi dati, corredata da procura speciale autenticata da notaio è necessaria nel caso di partecipazione a mezzo di mandatario ex art. 579 c.p.c.;

-**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 Curatore 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;

-**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.

b) il numero del Fallimento 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 dovrà essere migliorativo del prezzo base d'asta del bene, così come indicato nel presente Disciplinare, a pena di inefficacia dell'offerta;

Il prezzo offerto dovrà essere espresso in cifre e lettere; qualora tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per il Fallimento.

e) La dichiarazione in termini di proposta ferma irrevocabile ed incondizionata per la durata di almeno 180 giorni dalla scadenza del termine per il deposito dell'offerta vincolante, della volontà di acquistare quanto oggetto della stessa ai termini e condizioni tutte indicate nel presente Disciplinare, il numero del lotto.

f) l'impegno a versare il saldo prezzo entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura fallimentare, oltre al pagamento di tutte le spese, compenso notarile, imposte e tasse ed oneri accessori relative all'atto di trasferimento e cancellazione ex art. 108, comma 2, L.F. e, comunque, di tutte le spese conseguenti e/o necessarie /o strumentali alla vendita.

g) l'offerta vincolante dovrà contenere la dichiarazione di essere a conoscenza e di accettare le condizioni dell'offerta indicate nel presente Disciplinare. A tal fine, all'offerta irrevocabile di acquisto, dovrà essere allegata copia del presente Disciplinare di procedura competitiva di vendita, datato, timbrato e firmato in ogni pagina per accettazione dall'offerente se persona fisica e dal legale rappresentante dell'offerente munito dei necessari poteri, se persona giuridica, Ente e Associazioni.

h) Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso: offerte per titolo diverso dall'acquisto; offerte condizionate; offerte per prezzo pari o inferiore a quello base d'asta indicato. Verranno prese in considerazione unicamente le offerte espresse in Euro (€) ed in numeri; non verranno considerate le offerte che siano legate ad una formula o al valore di offerta espresso da altro partecipante.

i) Tutte le comunicazioni necessarie per lo svolgimento della Procedura Competitiva, così come tutti i documenti da esibire e depositare a cura dei partecipanti, devono essere redatte in lingua italiana. Eventuali documenti emessi da Autorità straniera o, comunque, originariamente formati in lingua straniera dovranno essere accompagnati da traduzione giurata in lingua italiana.

6. CONDIZIONE DELL'OFFERTA VINCOLANTE

L'offerta vincolante si intende formulata alle seguenti condizioni:

-Il contratto di compravendita del lotto aggiudicato, con contestuale e integrale pagamento del prezzo, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 150 (centocinquanta) dalla aggiudicazione.

-La mancata stipula per fatto addebitabile all'aggiudicatario o il mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri collegati, comporteranno la decadenza dal diritto di acquisto con conseguente perdita del diritto alla ripetizione di quanto fino ad allora versato dall'aggiudicatario.

-Ogni costo, onere e spesa, anche fiscale e notarile, successive o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, tra i quali, esemplificativamente, gli oneri, anche fiscali, gli onorari notarili per la stipula del contratto di compravendita e la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui all'art. 108, comma 2, L.F.

-Il Fallimento in ogni momento della procedura e fino al perfezionamento della vendita avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura competitiva, ai sensi dell'art. 107, L.F., senza che gli offerenti né l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti e dell'eventuale aggiudicatario ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà da parte del Fallimento.

-L'offerente non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo e nei suoi confronti non sia in corso un procedimento per l'apertura di una di dette procedure concorsuali e non sia assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi, cessione dell'attività ovvero gestione coattiva.

-In mancanza di indicazione espressa l'offerente partecipa per sé e l'aggiudicazione non potrà avvenire per persona da nominare. Nell'ipotesi in cui l'offerta vincolante venga formulata per persona da nominare, il procuratore che sia rimasto aggiudicatario, entro il termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione dovrà comunicare i dati della persona fisica o giuridica per la quale ha formulato l'offerta nonché trasmettere o depositare presso lo studio del Curatore in Potenza, previo appuntamento telefonico, lo specifico mandato conferito al medesimo prima della presentazione dell'offerta vincolante mediante atto con sottoscrizione autenticata. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

-Non potranno essere apposte condizioni né riserve in deroga alle previsioni del presente disciplinare, pena l'esclusione dalla procedura di vendita.

-Gli immobili come sopra individuati e descritti per il lotto unico vengono venduti con la formula "visto e piaciuto", con esclusione di qualsivoglia garanzia di legge, se non quella del titolo di proprietà e con rinuncia espressa ed incondizionata a qualunque successiva eccezione, domanda e pretesa nei confronti del Fallimento ivi inclusa la domanda di riduzione del prezzo ovvero di risoluzione del contratto.

-La sottoscrizione dell'offerta vincolante implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica e amministrativa del lotto per cui è proposta offerta e della CTU in atti della procedura e successiva integrazione redatta dal geom. Liliana Muro.

-Nel contratto di compravendita la parte acquirente darà atto della rinuncia a titolo definitivo ed abdicativo alla garanzia per vizi di cui all'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi mancanza di qualità o difformità – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dal Fallimento- nonché di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base d'asta o di aggiudicazione. L'acquirente qualora ne ricorrano le condizioni, potrà avvalersi, a propria cura e spesa, delle disposizioni di cui agli artt. 40 della Legge n. 47/85 e 46 del D.P.R. n. 380/2001.

7. CAUZIONE

- **All'offerta vincolante dovrà essere allegato:** assegno circolare non trasferibile pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato a "Fallimento n. 7/2016 R.F. Tribunale di Potenza"; quale deposito cauzionale per partecipare alla competizione e per impegno alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo.

8. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e all'ora fissati per l'esame delle stesse nell'avviso di vendita, presso lo studio del Curatore, alla presenza 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 il bene è aggiudicato all'unico offerente a condizione che il prezzo offerto sia superiore al prezzo base relativo all'offerta già presentata.

Nel caso di **pluralità di offerte valide**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. La prima offerta verrà attribuita automaticamente al miglior offerente o a colui che ha presentato prima l'offerta nel caso in cui pervenissero più offerte di pari valore. 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 tal fine farà fede la data e l'orario di arrivo dell'offerta, così come registrata dal ricevente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come indicato nel presente Disciplinare.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà contestualmente restituito l'assegno allegato all'offerta come cauzione.

-L'aggiudicazione è provvisoria ed è fatta salva l'applicazione del comma 4 dell'art. 107 L.F. (presentazione di offerte migliorative) e dell'art. 108 L.F. (sospensione per gravi motivi o per sproporzione del prezzo).

-L'aggiudicazione diverrà definitiva decorsi 10 (giorni) dalla deliberazione, qualora entro lo stesso termine non pervenga offerta di acquisto in aumento.

-Il Curatore redigerà apposito verbale nel quale verrà dato atto, tra l'altro: del rispetto dei termini di deposito dei plichi, dello svolgimento delle operazioni di apertura e della conformità dei medesimi alle prescrizioni del presente Disciplinare, delle offerte di acquisto pervenute, dello svolgimento della gara con indicazione delle offerte in aumento e dell'aggiudicazione o meno dei beni. Il verbale redatto dal Curatore non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo col contratto di compravendita. La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo presso un notaio nominato dalla procedura, salva la facoltà del Curatore 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% del prezzo di aggiudicazione provvisoria entro il termine di giorni 10 dalla data di aggiudicazione e corredata da cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento.

- La sospensione dell'aggiudicazione prevista dall'art. 107, comma 4, L.F. potrà essere effettuata una sola volta.

9. FACOLTA' DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA ED OFFERTE IN AUMENTO

-Il Fallimento, in ogni momento della PROCEDURA COMPETITIVA e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti od aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di detta facoltà.

-In particolare, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., ove pervenga entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria offerta irrevocabile di acquisto in aumento, formulata secondo le previsioni innanzi descritte per un prezzo maggiorato di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, corredata da cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto in aumento, da versare nelle forme di cui sopra, il Curatore, sentito il Comitato dei Creditori, potrà sospendere la vendita. In tale ipotesi, scaduto il tempo su indicato, il Curatore provvederà a convocare, mediante comunicazione PEC all'indirizzo indicato nelle rispettive offerte vincolanti, l'offerente in aumento e l'aggiudicatario provvisorio per lo svolgimento di una nuova gara competitiva presso lo studio del Curatore.

-Le offerte migliorative devono possedere i requisiti indicati ai punti precedenti del presente Disciplinare.

-Nell'ipotesi di offerte in aumento il termine di validità dell'offerta irrevocabile di acquisto dovrà intendersi fissato in 180 giorni.

10. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

-L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA - se dovuta - come per legge ed eventuali oneri tributari entro il termine massimo di **60 (sessanta) giorni**, dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, a mezzo bonifico bancario intestato al fallimento n. 7/2016 R.F. del Tribunale di Potenza. Si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato nonché del termine già concesso.

-Tutti gli oneri fiscali, inclusi quelli IVA, e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati, più precisamente tutte le voci di spesa inerenti e conseguenti alla procedura di trasferimento, ivi comprese le imposte di trasferimento e gli oneri di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, gli oneri e le spese notarili, le spese per l'adeguamento di difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali e, comunque, tutto quanto necessario per la formalizzazione del trasferimento degli immobili e relativi diritti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno essere considerati in aggiunta al prezzo di offerta e, quindi, di aggiudicazione. E' onere dell'aggiudicatario produrre, qualora necessari, l'attestato di prestazione energetica (APE) e il certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) entro la data di stipula dell'atto notarile, sostenendo le relative spese. Sono, infine a carico dell'aggiudicatario, tutti gli adempimenti, oneri e spese, anche derivanti da provvedimenti dell'Autorità per sanare gli abusi e le difformità, esonerando la procedura Fallimentare da ogni responsabilità.

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

-La procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova asta ovvero aggiudicare gli immobili al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato.

-In ogni caso se il ricavato unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello della precedente aggiudicazione, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

11. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

-Il contratto di compravendita verrà stipulato entro il termine di giorni 150 (centocinquanta) dall'aggiudicazione definitiva presso il Notaio nominato dalla procedura.

-La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli saranno eseguite successivamente al trasferimento del bene, a cura del notaio designato e a seguito di apposito provvedimento del Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F., con spese, tasse ed imposte a totale carico dell'acquirente come sopra specificato.

12. REGIME FISCALE

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. Si specifica che, a seguito della modifica introdotta all'art. 17, comma 6, lett. A – bis, D.P.R. 633/72, a partire dal 1° gennaio 2013 le cessioni di fabbricati da parte del costruttore, sia quelli ad uso abitativo che strumentali per natura, sono esenti da IVA a norma dell'art. 10, comma 1, punti 8-bis e 8-ter del medesimo DPR, a meno che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'IVA. In quest'ultimo caso, se l'aggiudicatario è soggetto passivo d'imposta, la vendita sarà soggetta al regime dell'inversione contabile. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

13. PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti di pubblicità legale:

-pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno **30** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

-inserzione, unitamente al presente disciplinare di vendita competitiva, alla C.T.U. e successiva integrazione, almeno **30** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sui siti internet www.astegiudiziarie.it; casa.it ed idealista.it.

L'avviso di vendita sarà notificato dal Curatore al Comitato dei Creditori e ai creditori ipotecari iscritti ed ammessi al passivo della procedura fallimentare.

14. DISPOSIZIONI GENERALI

La presente procedura competitiva non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196; (Codice in Materia di Protezione dei Dati Personale); ai sensi degli artt. 7 e 13 di tale provvedimento, il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità strettamente necessarie o strumentali per consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli Organi della procedura fallimentare.

15. LEGGE APPLICABILE FORO COMPETENTE

L'intera procedura competitiva e ogni atto connesso sono regolati dalla legge italiana. Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare, alla sua interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia, nonché derivante dalla cessione dei beni, sarà competente in via esclusiva il Foro di Potenza.

Potenza, 6 novembre 2023

*Il Curatore
Dott. Luigi Scaglione*

