

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Ufficio procedure concorsuali

VERBALE DI VENDITA SENZA INCANTO

L' anno 2017 il mese di novembre il giorno 21 .alle ore 13.50, nell'aula assegnata alla dott.ssa Paola Beatrice, giudice delegato al fallimento numero 233/2002 è comparso il curatore, dott.ssa Carla Risolè.

Il giudice prende atto che, nonostante la regolare esecuzione delle formalità pubblicitarie e delle notifiche disposte con l'ordinanza di vendita del 21.2.2017 non sono state depositate nel termine previsto offerte di acquisto.

Il giudice delegato,

dato atto di quanto sopra:

dispone nuova vendita senza incanto per il giorno 6.2.2018 ore 12.00 al prezzo ribassato pari ad euro 880.389,00 e alle condizioni e modalità di cui all'ordinanza in atti disponendo che la pubblicità sia eseguita con il portale delle vendite pubbliche.

Il giudice delegato



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
Ufficio procedure concorsuali
ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La dott.ssa Paola Beatrice, giudice delegato al fallimento n. 223/2002;
letta l'istanza di vendita presentata dal curatore del fallimento, la documentazione integrativa prodotta e i chiarimenti forniti;
visti gli articoli 107 comma secondo l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 ss. c.p.c., come novellati (legge 132/2015);
rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni determinato dagli esperti nominati per la stima degli stessi, anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche degli immobili di proprietà del fallimento,
esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la relazione notarile a firma del notaio dott. Rolando Quadri del 13.7.2007 e le relazioni di stima del geom. Mario Michele Battaglia del 21.2.2005, a firma del prof. Ing. Stefano Riemma e ing. Alessandro Losco del 30.5.2006;
tenuto conto della valutazione eseguita dagli esperti;
visti i tentativi di vendita eseguiti a partire dal 2007;
considerato che può essere fissato un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto;

ORDINA
la VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà dei seguenti diritti immobiliari di proprietà del fallimento n. 223/2002:

LOTTO UNICO

- *Industria farmaceutica sita in Senise alla località Chianizzi – zona industriale _ finalizzata alla preparazione di soluzioni infusionali destinate alla somministrazione endovenosa , alla nutrizione parenterale, al trattamento dialitico, nonché al confezionamento degli stessi prodotti farmaceutici in flaconi da 100,250 e 500 ml ,sacche di polietilene da 100,250,500 e 2000 ml, ed in taniche da 5000 e 10000 ml, distinto in catasto al foglio di mappa 55 particella 405 categoria D/8 con rendita catastale di € 54.309,50. Parte dell'immobile è stata concessa in locazione con clausola contrattuale di rilascio al momento dell'aggiudicazione*

al prezzo base di asta complessivo di € 2.086.848,00 (di cui euro 1.730.448,00 per immobili e euro 356.400,00 per macchinari)oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75% del prezzo base.

FISSA

per l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, nel caso in cui vengano presentate più offerte, **l'udienza del 16.5.2017 ore 12.00** presso il proprio Ufficio del Tribunale di Lagonegro.

Gli immobili in vendita sono più dettagliatamente descritti nelle relazioni di stima che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio **anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

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 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 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.

INFORMA che:

gli interessati all'acquisto dovranno depositare, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.), **entro le ore 13,00 del giorno antecedente l'udienza per l'apertura delle buste** presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Lagonegro, **offerta di acquisto in BUSTA CHIUSA** con le seguenti indicazioni:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge; se è minorenne,



l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se è una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, bisognerà indicare i relativi dati identificativi ed allegare all'offerta il certificato camerale aggiornato e le autorizzazioni del caso (procura o atto di nomina che giustifica i poteri);

- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Lagonegro da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- d) l'indicazione del **prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza**, a pena d'inefficacia dell'offerta;

- e) il termine di **pagamento del prezzo e degli oneri tributari**, non superiore a **120 giorni** dalla aggiudicazione;

- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

- **all'offerta dovranno essere allegati**: a) fotocopia del documento di identità dell'offerente (se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di 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); b) assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo **offerto** intestato alla procedura fallimentare numero 3/2009, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo-prezzo o restituito in caso di mancata aggiudicazione (la cauzione dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta).

La busta contenente l'offerta e la cauzione sarà chiusa all'esterno e senza segni di riconoscimento e su di essa andranno annotati, a cura del cancelliere ricevente, **soltanto il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte** ove saranno aperte alla presenza degli offerenti.

Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà, ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., ad annotare anche **data ed ora del deposito**.

Le offerte **non saranno efficaci** nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c. (se pervengono oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di asta, se non viene prestata cauzione secondo le modalità suindicate in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto).

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per del 16.5.2017 ore 12.00** ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del giudice delegato al fallimento, presso il Tribunale di Lagonegro alla presenza degli offerenti, che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c.,

Nel caso di presentazione di **un'unica offerta**, conformemente alle previsioni di cui al novellato all'art. 572 c.p.c, si procederà con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo il caso in cui non si dia luogo alla vendita in quanto si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di **pluralità di offerte**, si procederà alla gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

La gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. A tal fine l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **rilancio minimo pari al tre per cento del prezzo base**.

Il giudice pronuncia l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "**Curatela Fallimento n. 223-2002**" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, da depositarsi presso la cancelleria Fallimentare del



Tribunale di Lagonegro. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il “**fondo spese**”, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L'importo sarà comunicato dal curatore a mezzo lettera raccomandata A.R., dopo l'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore nei cinque giorni successivi.

Il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale “fondo spese”.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in quanto quelle esistenti saranno cancellate a spese e a cura dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione della sentenza di fallimento restano a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche) saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Giudice Delegato si riserva di provvedere in ordine ad una nuova vendita con prezzo ribassato.

DISPONE

-che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 comma 3 l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile nel termine di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

-che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso, a cura della cancelleria, mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;

-che il curatore effettui la **pubblicità** prevista dall'art. 490 commi 2 e 3 c.p.c., almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, mediante inserimento sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunale.lagonegro.giustizia.it; www.giustizia.basilicata.it della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, delle relazioni di stima e degli allegati fotografici e planimetrici e su un quotidiano di informazione locale.

L'estratto da pubblicare deve riportare i seguenti dati: il numero di ruolo della procedura; gli estremi previsti nell'art. 555 c.p.c. per l'identificazione degli immobili (2826 c.c.); numero dei lotti; il valore degli immobili come determinato dagli esperti; il diritto oggetto della vendita (piena proprietà o nuda, quota indivisa, usufrutto, ecc.); l'ubicazione e la tipologia del bene; la descrizione sommaria del bene; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile); il sito *Internet* sul quale è pubblicata le relative relazioni di stima (art. 173 *ter* disp. Att. C.p.c.), il nome ed il recapito telefonico del curatore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse; l'avviso deve contenere anche le prescrizioni previste dall'art. 173 *quater* disp. Att. C.p.c. e la precisazione che tutte le attività, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice ovvero dal cancelliere o dal giudice; nell'avviso va, comunque, omessa l'indicazione del fallito (art. 174 d.lgs. n. 196/2003);

l'avviso di vendita e la relativa pubblicità devono indicare espressamente, quali dati che possono interessare il pubblico, il giorno, l'ora ed il luogo per la presentazione delle offerte di acquisto, la data di apertura delle buste e dell'eventuale gara tra gli offerenti; sulla pubblicità cartacea andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del fallito.

Si comunicano.

21.2.2017

IL GIUDICE DELEGATO

