N. 5/2022 R. F.

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

PROCEDURE CONCORSUALI

****

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO DI RAMI D'AZIENDA A PREVALENTE COMPOSIZIONE IMMOBILIARE, CON EVENTUALE GARA SINCRONA E CON DELEGA IN FAVORE DI PROFESSIONISTA ex art. 591 bis c.p.c.

IL GIUDICE DELEGATO

vista l'istanza presentata dal Curatore, con cui chiede procedersi alla vendita secondo le modalità previste dal Codice di Procedura Civile;

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

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

P.Q.M.

ordina la VENDITA SENZA INCANTO dei seguenti **rami di azienda**, composti prevalentemente da immobili, acquisiti dalla procedura di fallimento:

LOTTO UNO

Comprendente i seguenti due rami di azienda:

a) ramo di azienda relativo all'attività di rifornimento di prodotti carbo-lubrificanti, offerta di prodotti e accessori per autoveicoli e attività collaterali ai prodotti carbo-lubrificanti (di seguito "Servizio Oil");

b) ramo di azienda relativo all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di vendita di beni vari quali tabacchi, lotterie, market, giornali, libri, etc. (all'attualità sotto l'insegna Autogrill);

entrambi ubicati nel comune di **Potenza** (PZ) **in C.da Marrucaro s.n.c. in prossimità del Km. 49+900 circa del Raccordo Autostradale Sicignano-Potenza-R.A. 05 (lungo la Carreggiata in Direzione Sud)**, costituiti dai sotto elencati **immobili del valore complessivo di stima di euro 3.636.000,00, di piena ed intera proprietà (1000/1000)**, oltre che da **beni mobili strumentali di piena ed intera proprietà (1000/1000) del valore complessivo di euro 4.000,00**, come dettagliatamente descritti nella relazione di stima conclusiva del 14 settembre 2025, depositata agli atti in data 25 ottobre 2025**:**

immobili ubicati nel Comune di Potenza, censiti nel Catasto N.C.E.U.:

- **al foglio 52 part. 2323 sub 2 - foglio 51 part. 2389 (graffate)**, piano S1 - T - 1, cat. D/8, R.C. Euro 7.884,00;
- **al foglio 52 part. 2323 sub 3**, piano T, cat. E/3, R.C. Euro 626,50;
- **al foglio 51 part. 2387**, piano T, cat. F/1, mq. 4;

terreni ubicati nel Comune di Potenza, censiti nel Catasto N.C.T.:

- **al foglio 51 part. 3254**, **(ex 2379)**, relitto di ente urbano, are 06, ca 08;
- **al foglio 51 part. 3255 (ex 2371)**, relitto di ente urbano, are 53, ca 27, **con la precisazione che parte della superficie di detta particella e precisamente mq. 71, è oggetto del decreto di occupazione trascritto a favore di ANAS (Compartimento di Potenza) in data 14 aprile 1973 ai nn. 8274/7515 e sarà pertanto oggetto di frazionamento a cura di ANAS;**
- **al foglio 52 part. 3295 (ex 2322)**, seminativo, cl. 3, are 03 ca 95, R.D. Euro 0,71, R. A. Euro 0,61;

PREZZO–BASE: euro 3.640.000,00 (euro tremilioniseicentoquaranta-mila/00);

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 2.730.000,00 (euro duemilionisettecentotrentamila/00);

OLTRE IMPOSTE – ONERI DI LEGGE – IVA SE PREVISTA.

STATO DI OCCUPAZIONE: **a) il ramo di azienda relativo alla distribuzione di carburante** è allo stato utilizzato da Società terza in assenza di contratto opponibile alla procedura concorsuale, per cui il Giudice Delegato ha emesso Ordine di Liberazione ex 560 c.p.c.; **b) il ramo di azienda relativo alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed alla vendita di beni vari** è gestito da Società terza in forza di

contratto di affitto di ramo di azienda opponibile alla procedura concorsuale e con scadenza al 31 dicembre 2028.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima in atti, 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.

Come sarà precisato nel prosieguo della presente Ordinanza in merito alle dichiarazioni da allegare all'offerta da presentare per il LOTTO UNO, si rappresenta quanto segue.

In attesa dell'avvio e della conclusione della presente procedura di vendita, gli accessi all'Area di Servizio sono stati modificati in via temporanea, allo scopo di aumentare il livello di sicurezza della circolazione sia in ingresso che in uscita dall'area, nonché all'interno della stessa, adottando misure provvisorie consistenti nella chiusura della corsia di accelerazione per l'immissione diretta sul Raccordo Autostradale e contestuale realizzazione di una uscita su strada comunale, con immissione sul Raccordo Autostradale attraverso lo svincolo di Bucaletto.

A seguito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà presentare ad Anas S.p.A. istanza di rilascio (su modulo fornito dalla stessa) del nuovo Titolo Autorizzativo definitivo per l'utilizzo dell'area di pertinenza del raccordo autostradale Sicignano/Potenza (compresi gli svincoli di decelerazione e di accelerazione), dichiarazioni di possesso dei requisiti soggettivi e dei titoli abilitativi ed il Disciplinare di Esercizio sottoscritto per accettazione delle norme di carattere tecnico e amministrativo regolatrici del rapporto con Anas S.p.A.

A valle dell'emissione del Decreto di Trasferimento del Lotto UNO, Anas S.p.A., previa verifica della completezza della documentazione trasmessa (compresa quella prevista nel Disciplinare di Esercizio), procederà al rilascio di un nuovo Titolo Autorizzativo definitivo per l'utilizzo dell'area di pertinenza del raccordo autostradale Sicignano/Potenza (compresi gli svincoli di decelerazione e di accelerazione), in sostituzione di quello provvisorio attualmente in corso di validità.

A riguardo si specifica che il Titolo Autorizzativo attualmente in capo alla procedura fallimentare ha carattere temporaneo finalizzato alla messa in sicurezza dell'Area di Servizio per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di vendita.

La presentazione di detta istanza, completa delle citate dichiarazioni e del Disciplinare di Esercizio richiesto da Anas debitamente firmato per accettazione, dovrà avvenire, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, entro il termine inderogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo).

La Curatela Fallimentare ha predisposto il Progetto Definitivo di Prefattibilità Tecnica ed Economica per l'adeguamento dell'Area di Servizio alla vigente normativa tecnica ed alla Circolare Anas n. 03/2008 (contenente le *"norme tecniche per la caratterizzazione funzionali e geometriche delle Aree di Servizio lungo le autostrada ed i raccordi autostradali in gestione diretta da parte dell'Anas"*), già approvato dalla competente funzione aziendale di Anas.

L'ingegnerizzazione di detto progetto, di concerto con gli uffici tecnici di Anas, e la relativa realizzazione, nei modi e tempi prescritti da Anas, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Più nello specifico, l'aggiudicatario, a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento del LOTTO UNO ed entro il termine di 45 giorni dal rilascio a suo nome dell'autorizzazione Anas S.p.A., dovrà procedere allo sviluppo del progetto di dettaglio per l'adeguamento definitivo dell'Area di servizio e, nei modi e tempi prescritti da Anas, alla realizzazione dei relativi lavori, nonché ad acquisire le necessarie autorizzazioni presso gli Enti preposti, in particolare le autorizzazioni urbanistiche e l'autorizzazione prevista dall'art. 21 Codice della Strada rilasciata dall'ufficio Anas territorialmente competente.

LOTTO DUE

Comprendente ramo di azienda relativo a complesso alberghiero denominato "Park Hotel" ubicato nel comune di **Potenza** (PZ) **in C.da Marrucaro s.n.c. in prossimità del Km. 49+900 circa del Raccordo Autostradale Sicignano-Potenza-R.A. 05 (lungo la Carreggiata in Direzione Sud)**, costituito dai sotto elencati **immobili del valore complessivo di stima di euro 10.423.000,00, di piena ed intera proprietà (1000/1000)**, oltre che da **beni mobili strumentali di piena ed intera proprietà (1000/1000) del valore complessivo di euro 400.000,00**, come dettagliatamente descritti nella relazione di stima conclusiva del 14 settembre 2025, depositata agli atti in data 25 ottobre 2025**:**

immobili ubicati nel Comune di Potenza, censiti nel Catasto N.C.E.U.:

- **al foglio 51 part. 2371**, piano S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4 , cat. D/2, R.C. Euro 107.576,00**;**
- **al foglio 51 part. 2379**, piano T, cat. F/1, mq 1146;
- **al foglio 51 part. 2388**, piano T, cat. D/1, R.C. Euro 78,00;

terreni ubicati nel Comune di Potenza, censiti nel Catasto N.C.T.:

- **al foglio 51 part. 3260 (ex 2375, ex 1985, ex 1858, ex 47)**, seminativo, cl. 4, ca 14, R.D. Euro 0,01, R. A. Euro 0,02;
- **al foglio 51 part. 3261 (ex 2375, ex 1985, ex 1858, ex 47)**, seminativo, cl. 4, are 19 ca 21, R.D. Euro 1,98, R. A. Euro 2,48;
- **al foglio 51 part. 3258 (ex 2377, ex 1859, ex 47)**, seminativo, cl. 4, are 02 ca 52, R.D. Euro 0,26, R. A. Euro 0,33;
- **al foglio 51 part. 2381**, seminativo, cl. 4, are 02 ca 02, R.D. Euro 0,21, R. A. Euro 0,26;
- **al foglio 51 part. 2373**, orto irrig, cl. 1, are 14 ca 90, R.D. Euro 38,48, R. A. Euro 15,39;

PREZZO–BASE: euro 10.823.000,00 (euro diecimilioniottocentoventi-tremila/00);

PREZZO-MINIMO (pari al 75% del PREZZO-BASE): euro 8.117.250,00 (euro ottomilionicentodiciassettemiladuecentocinquan-ta/00);

OLTRE IMPOSTE – ONERI DI LEGGE – IVA SE PREVISTA.

STATO DI OCCUPAZIONE: **il ramo di azienda relativo all'attività alberghiera** è allo stato utilizzato da Società terza in forza di occupazione temporanea concordata con la procedura concorsuale e con obbligo di rilascio della struttura in ogni momento per esigenze di vendita ed a semplice richiesta dalla Curatela.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima in atti, 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.

Con riferimento al LOTTO DUE, si precisa che è in corso di attuazione SCIA per la modifica definitiva degli accessi alla struttura alberghiera, i cui lavori sono in fase avanzata di realizzazione, che prevede l'eliminazione dell'accesso diretto dal Raccordo Autostradale e la realizzazione di detto accesso su viabilità ordinaria comunale. Pertanto, all'esito del completamento dei lavori, l'accesso in entrata e l'uscita dal LOTTO DUE avverranno attraverso la viabilità ordinaria comunale.

DELEGA

per le operazioni di vendita, compresi gli eventuali successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge *ex* art. 591 cod. proc. civ., la predisposizione della bozza di decreto di trasferimento, la sua successiva trascrizione nei registri immobiliari, la cancellazione dei gravami, l'iscrizione presso il registro delle imprese e le altre attività connesse e conseguenziali,

l'avv. MONICA DEA DE LUCA del Foro di Potenza;

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: considerata la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche, viene adottata la vendita senza incanto a partecipazione esclusivamente telematica con eventuale gara sincrona.

Il Gestore della Vendita Telematica ex art. 3 comma 5 del D.M. 32/2015 sarà individuato dal Professionista delegato previa acquisizione del preventivo dei compensi da riconoscere al gestore, da sottoporre all'autorizzazione del Giudice Delegato.

Condizioni della vendita:

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui **i rami di azienda**, oggetto dei singoli lotti, si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, servitù attive e passive; la vendita sarà a corpo e non a misura.

2) La cessione dei rami di azienda, ricompresi nei Lotti innanzi descritti, riguarderà tutti i beni strumentali di proprietà della procedura fallimentare necessari allo svolgimento delle rispettive attività. Sono escluse dalla cessione dei rami di azienda le posizioni

creditorie e, ai sensi dell'articolo 105, quarto comma, L.F., le posizioni debitorie in essere al momento della decorrenza degli effetti del trasferimento.

3) I rami di azienda, oggetto dei singoli lotti, saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; **le spese della fase di trasferimento dalla 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; anche le spese per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.). E' altresì onere dell'aggiudicatario l'eventuale compenso/commissione previsto dal Gestore della Vendita Telematica a carico dello stesso**.

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 di 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. L'aggiudicatario rinuncia, con la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni immobili oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi (**v. anche successivo punto g9**).

5) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente nei termini di legge, così come la parte del compenso del delegato relativa alla fase di trasferimento e l'eventuale compenso/commissione previsto dal Gestore della Vendita Telematica a carico dell'aggiudicatario.

6) A seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, la proprietà dei rami di azienda, oggetto dei singoli lotti, verrà trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato; il decreto di trasferimento sarà quindi trascritto nei registri immobiliari ed iscritto presso il registro

delle imprese a cura della procedura fallimentare, previo anticipo delle spese a carico dell'aggiudicatario.

6 bis) Oltre al versamento delle somme indicate nel precedente punto sub 6), quale condizione per l'emissione del decreto di trasferimento del LOTTO UNO, necessita aver trasmesso ad Anas S.p.A., nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'istanza di rilascio (su modulo fornito da Anas S.p.A.) del nuovo Titolo Autorizzativo definitivo per l'utilizzo dell'area di pertinenza del raccordo autostradale Sicignano/Potenza (compresi gli svincoli di decelerazione e di accelerazione), le dichiarazioni di possesso dei requisiti soggettivi e dei titoli abilitativi ed il Disciplinare di Esercizio sottoscritto per accettazione delle norme di carattere tecnico e amministrativo regolatrici del rapporto con Anas S.p.A.

7) Consegna – I rami di azienda verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose di proprietà di terzi, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

8) Le visite dei rami di azienda posti in vendita avverranno secondo modalità previste dall'introduzione del c.d. portale delle vendite pubbliche.

Adempimenti del Curatore e del Professionista delegato

9) Il professionista delegato, verificherà, preliminarmente, se il bene appartiene al debitore in virtù di titolo trascritto in suo favore nonché se dal fascicolo della procedura concorsuale 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: l'offerta, da presentare in via telematica secondo le modalità della **vendita sincrona telematica,** dovrà, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica (che sarà individuato dal Professionista delegato) nella scheda di dettaglio del lotto di interesse; successivamente, il modulo precompilato digitalmente, andrà scaricato e, previa apposizione di firma digitale e pagamento del bollo digitale, andrà inviato

all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte;

l'offerta telematica dovrà contenere **1)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **2)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare; **3)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **4)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **5)** la descrizione del bene; **6)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; **7)** l'espressa indicazione di aver preso visione dell'Avviso di vendita, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna; **8)** l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita; **9)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; **10)** la dichiarazione, in via facoltativa e nel caso sussistono i presupposti, di beneficiare delle agevolazioni previste per la "*prima casa*" **(o prezzo valore)**; **11)** l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa; **12)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 11; **13)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; **14)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni; **15)** Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015; **16)** Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene in caso di aggiudicazione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alle operazioni fissate per l'esame delle offerte e che renda la dichiarazione di cui all'articolo 179 c.c.); **17)** se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; **18)** all'offerta dovranno essere allegati in ogni caso fotocopia del documento di identità del firmatario e del suo codice fiscale e, nel caso di offerta presentata da una Società o quale mandatario munito di procura speciale, i documenti, anche in copia, comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale); **19)** ogni altro documento o informazione previsti obbligatoriamente dalla procedura di redazione

dell'offerta mediante l'utilizzo del software web realizzato dal Ministero della Giustizia (fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del Gestore della Vendita Telematica).

Nel caso in cui alcune delle citate indicazioni non siano riportabili sull'offerta telematica, le stesse dovranno essere riportate su separato documento, su cui apporre firma digitale dell'offerente, da allegare all'offerta telematica.

Oltre a quanto innanzi indicato nei punti da 1 a 19 **l'offerta telematica riferita al Lotto UNO** dovrà contenere in separato documento allegato, su cui apporre firma digitale dell'offerente: **20)** l'espressa indicazione dell'obbligo da parte dell'aggiudicatario o, anche prima dell'aggiudicazione, del soggetto che intenda proporre offerta, di provvedere, nel caso vi siano i presupposti di legge, ad attivare tempestivamente ai sensi dell'art. 47, comma 1 bis, della Legge 428/1990 la procedura di consultazione sindacale ivi prevista ed a sottoscrivere con le rappresentanze dei lavoratori competenti l'eventuale accordo sindacale ovvero apposito verbale, o altra documentazione analoga attestante il mancato raggiungimento del suddetto accordo sindacale; **21)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che, in attesa dell'avvio e della conclusione della presente procedura di vendita, gli accessi all'Area di Servizio sono stati modificati in via temporanea, allo scopo di aumentare il livello di sicurezza della circolazione sia in ingresso che in uscita dall'area, nonché all'interno della stessa, adottando misure provvisorie consistenti nella chiusura della corsia di accelerazione per l'immissione diretta sul Raccordo Autostradale e contestuale realizzazione di una uscita su strada comunale, con immissione sul Raccordo Autostradale attraverso lo svincolo di Bucaletto; **22)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che, a seguito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà trasmettere ad Anas S.p.A., entro il termine inderogabile previsto per il versamento del saldo prezzo (120 giorni dalla data di aggiudicazione) e quindi a pena di decadenza dall'aggiudicazione, istanza di rilascio (su modulo fornito da Anas S.p.A.) del nuovo Titolo Autorizzativo definitivo per l'utilizzo dell'area di pertinenza del raccordo autostradale Sicignano/Potenza (compresi gli svincoli di decelerazione e di accelerazione), le dichiarazioni di possesso dei requisiti soggettivi e dei titoli abilitativi ed il Disciplinare di Esercizio sottoscritto per accettazione delle norme di carattere tecnico e amministrativo regolatrici del rapporto con Anas S.p.A., tenuto conto che il Titolo Autorizzativo attualmente in capo alla procedura fallimentare ha carattere temporaneo finalizzato alla messa in sicurezza dell'Area di Servizio per il tempo strettamente necessario alla conclusione della

procedura di vendita; **23)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione del Disciplinare di Esercizio intercorrente fra la Curatela Fallimentare e l'Anas S.p.A. e di accettare incondizionatamente le relative previsioni, fatto comunque salvo quanto previsto nella presente Ordinanza di Vendita; **24)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che la Curatela Fallimentare ha predisposto il Progetto Definitivo di Prefattibilità Tecnica ed Economica per l'adeguamento dell'Area di Servizio alla vigente normativa tecnica ed alla Circolare Anas n. 03/2008 (contenente le *"norme tecniche per la caratterizzazione funzionali e geometriche delle Aree di Servizio lungo le autostrade ed i raccordi autostradali in gestione diretta da parte dell'Anas"*), già approvato dalla competente funzione aziendale di Anas e la cui ingegnerizzazione, di concerto con gli uffici tecnici di Anas, e realizzazione, nei modi e tempi prescritti da Anas, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario; **25)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che, con riferimento al Progetto Definitivo di cui al punto precedente, predisposto dalla Curatela Fallimentare ed approvato dall'Anas S.p.A., l'aggiudicatario all'esito dell'emissione del decreto di trasferimento del LOTTO UNO ed entro il termine di 45 giorni dal rilascio a suo nome dell'autorizzazione Anas S.p.A., dovrà procedere allo sviluppo del progetto di dettaglio per l'adeguamento definitivo dell'Area di servizio e, nei modi e tempi prescritti da Anas, alla realizzazione dei relativi lavori, nonché ad acquisire le necessarie autorizzazioni presso gli Enti preposti, in particolare le autorizzazioni urbanistiche e l'autorizzazione prevista dall'art. 21 Codice della Strada rilasciata dall'ufficio Anas territorialmente competente.

Oltre a quanto innanzi indicato nei punti da 1 a 19 **l'offerta telematica riferita al Lotto DUE** dovrà contenere in separato documento allegato, su cui apporre firma digitale dell'offerente: **26)** l'espressa indicazione dell'obbligo da parte dell'aggiudicatario o, anche prima dell'aggiudicazione, del soggetto che intenda proporre offerta, di provvedere, nel caso vi siano i presupposti di legge, ad attivare tempestivamente ai sensi dell'art. 47, comma 1 bis, della Legge 428/1990 la procedura di consultazione sindacale ivi prevista ed a sottoscrivere con le rappresentanze dei lavoratori competenti l'eventuale accordo sindacale ovvero apposito verbale, o altra documentazione analoga attestante il mancato raggiungimento del suddetto accordo sindacale; **27)** l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che, alla data di emissione dell'Ordinanza di Vendita, è in corso di attuazione SCIA per la modifica definitiva degli accessi alla struttura alberghiera, i cui lavori sono in fase avanzata di realizzazione, che prevede l'eliminazione dell'accesso diretto dal Raccordo Autostradale e la realizzazione di detto

accesso su viabilità ordinaria comunale, per cui, all'esito del completamento dei lavori, l'accesso in entrata e l'uscita dal LOTTO DUE avverranno attraverso la viabilità ordinaria comunale.

Ai fini della presa in visione:

- del Disciplinare di Esercizio intercorrente fra la Curatela Fallimentare e l'Anas S.p.A.;
- della documentazione relativa al Progetto Definitivo di Prefattibilità Tecnica ed Economica inerente l'adeguamento dell'Area di Servizio che dovrà porre in essere l'aggiudicatario;
- di qualunque altra documentazione non oggetto di pubblicazione;

il potenziale offerente potrà fare richiesta di copia a mezzo pec al seguente indirizzo: f5.2022potenza@pecfallimenti.it, allegando dichiarazione, secondo lo schema che sarà fornito dalla Curatela al richiedente, sottoscritta con firma digitale dalla persona che ne ha i poteri (legale rappresentante o persona munita di Procura Speciale), contenente l'impegno di riservatezza e di non divulgazione dei documenti e delle informazioni che andrà ad acquisire.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica sarà possibile consultare le istruzioni riportate sul portale del Gestore della Vendita Telematica (che sarà individuato dal Professionista delegato), nonché il Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf

o sul diverso link che il citato portale PST metterà a disposizione.

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; Si precisa che, in ogni caso, il singolo lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino offerta unitaria;

b) il **luogo** di svolgimento della vendita, che potrà essere, alternativamente, lo studio del Professionista delegato **oppure la sede (eventuale) dell'associazione di categoria di appartenenza;**

c) l'ora e il giorno in cui avrà svolgimento la vendita: essa dovrà tenersi in ogni caso in una data non anteriore a 45 giorni e non successiva a 120 giorni dalla data di adozione dell'avviso di vendita;

d) il termine ultimo (escluso comunque il sabato e i giorni festivi) entro cui le offerte dovranno essere presentate: il termine cadrà **alle ore 12.00 del giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte**; Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) o del pagamento mediante carta di credito con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del Lotto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario o mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale, sul conto corrente individuato dal Gestore della Vendita Telematica. Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto individuato dal Gestore della Vendita Telematica e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato al momento della verifica dell'offerta è causa di inefficacia dell'offerta.

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza (consentita solo con modalità telematica) degli offerenti, nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita predisposto dal Professionista delegato.

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal Gestore della Vendita Telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui devono essere definitivamente intestati i rami di azienda o il ramo di azienda compresi nel Lotto oggetto dell'offerta.

e) il **prezzo-base** di vendita e il **prezzo-minimo** di vendita: nel primo esperimento di vendita il prezzo-base è pari a quello innanzi indicato nel dettaglio di ciascun Lotto e il prezzo-minimo è pari al 75% di tale valore; se il primo tentativo la vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, **il Professionista**

delegato provvederà, previa nuova pubblicazione di Avviso di Vendita, ad un secondo tentativo il cui **prezzo-base** sarà ridotto del 20% rispetto a quello del precedente tentativo di vendita ed il **prezzo-minimo** sarà pari al 75% del nuovo prezzo-base; se anche il secondo tentativo la vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, **il Professionista delegato provvederà, previa nuova pubblicazione di Avviso di Vendita, ad un terzo tentativo** il cui **prezzo-base** sarà ridotto del 20% rispetto a quello del precedente tentativo di vendita ed il **prezzo-minimo** sarà pari al 75% del nuovo prezzo-base; se il terzo tentativo della vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, **il Professionista delegato provvederà a rimettere gli atti al giudice delegato, il quale deciderà se effettuerà o meno ulteriori tentativi di vendita.**

f) l'aumento minimo per ciascuna ulteriore offerta in caso di gara: in particolare, ciascuna offerta in aumento – da effettuarsi nel termine massimo di tre minuti 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
da	a	
€ 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
€ 1.000.000,00 in poi		€ 50.000,00

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;

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, il singolo Lotto, sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato l'offerta;

g5) che l'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte;

g6) che il saldo prezzo **(unitamente all'importo delle spese in misura pari almeno al 15% del prezzo offerto al momento della domanda, salvo conguaglio, ed al compenso/commissione eventualmente previsto in favore del Gestore della Vendita Telematica)** dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di 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**);

g6-bis) che per il LOTTO UNO l'istanza per il rilascio del nuovo Titolo Autorizzativo definitivo per l'utilizzo dell'area di pertinenza del raccordo autostradale Sicignano/Potenza (compresi gli svincoli di decelerazione e di accelerazione), in uno alle dichiarazioni di possesso dei requisiti soggettivi e dei titoli abilitativi ed al Disciplinare di Esercizio sottoscritto per accettazione delle norme di carattere tecnico e amministrativo regolatrici del rapporto con Anas S.p.A., dovrà essere trasmessa ad Anas S.p.A. entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (anche in caso di erronea indicazione di un termine superiore, la trasmissione ad Anas dell'istanza per il rilascio del citato Titolo Autorizzativo dovrà essere effettuato comunque entro il suddetto termine massimo: **in ogni caso non si applica la sospensione feriale**);

g7) che i versamenti del saldo prezzo e del fondo spese pari al 15% del prezzo offerto dovranno essere effettuati a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla predetta procedura fallimentare, ovvero a mezzo bonifico sul conto bancario della medesima, in base alle indicazioni che verranno fornite dal Curatore, mentre il compenso/commissione eventualmente previsto in favore del Gestore della Vendita Telematica dovrà essere versato con le modalità che saranno indicate da quest'ultimo;

g8) che, in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine innanzi indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione **e applicazione del dispositivo di cui al comma secondo dell'art. 587 c.p.c. in ordine al pagamento dell'eventuale differenza**;

g8-bis) che per il LOTTO UNO, in caso di mancata trasmissione ad Anas S.p.A. dell'istanza e dei documenti di cui al precedente punto sub g6-bis) nel termine innanzi indicato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione;

g9) Per i Lotti innanzi descritti (non vendibili in maniera frazionata), come offerti in vendita (i rami di azienda comprendono, altresì, eventualmente esistenti al momento del trasferimento e nel caso vi siano i presupposti per la relativa voltura, concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative, comprese quelle ambientali e sanitarie, per l'esercizio delle relative attività), il mancato assenso di enti pubblici e/o altri soggetti competenti, non darà comunque diritto alla restituzione delle somme precedentemente versate – a qualunque titolo – per partecipare alla gara, nonché diritto a qualsivoglia indennizzo e/o risarcimento, nonché ancora non potrà essere foriero di oneri (di qualsivoglia genere) a carico della Curatela.

Il termine per il pagamento del saldo prezzo è inderogabile, né prorogabile nemmeno per eventuali esigenze istruttorie da parte degli enti pubblici e/o altri soggetti preposti ai fini della voltura e/o il rilascio delle concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività inerenti il complesso aziendale ceduto. Eventuali inadempienze degli enti (anche dolose) non potranno giustificare la concessione della proroga per il versamento del saldo prezzo.

In altri termini, la mancata voltura o il mancato rilascio delle concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio delle attività inerenti il complesso aziendale ceduto (del cui tempestivo rilascio dovrà farsi carico soltanto l'aggiudicatario, senza pregiudizi e oneri per la Curatela) è a totale rischio del partecipante alla gara e non potrà consentire di ottenere qualsivoglia riduzione del prezzo di vendita.

10) 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 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)=======

b) inserzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, **su uno o più quotidiani di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato e anche su uno o più quotidiani a diffusione nazionale sempre a scelta del delegato, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it**;

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

- numero della procedura esecutiva;

- descrizione dei rami di azienda offerti 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 si possono acquisire altre informazioni.

Andranno in ogni caso omesse le generalità del debitore sottoposto a procedura concorsuale.

Al riguardo, l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita, **la relazione di stima e gli ulteriori documenti ritenuti utili ai fini pubblicitari** 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.

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 sono ubicati i rami di azienda e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Potenza;

- invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita agli operatori economici potenzialmente interessati all'acquisto in forza dell'affinità dell'attività svolta a quella oggetto dei rami di azienda posti in vendita;
- pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate.

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

11) Le spese di pubblicità dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare e da questa corrisposte, anche per il tramite del Professionista delegato, entro i termini di pagamento.

12) Al Professionista delegato verrà corrisposto dal Fallimento, se questo disponga di fondi adeguati, **previa espressa richiesta, un acconto sul compenso** nella misura di **Euro 2.000,00 oltre accessori di legge, nonché Euro 8.000,00 per fondo spese che dovrà essere depositato su un conto corrente 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.

13) 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 sugli immobili ricompresi nei rami di azienda posti in vendita,
- al Curatore del fallimento,
- **agli occupanti i singoli rami di azienda, con o senza titolo.**

14) Ad ultimazione dell'attività delegata:

14a) in caso di esito positivo, il Professionista delegato dovrà trasmettere a mezzo PCT nel fascicolo del fallimento, 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, annotamenti di trascrizione e cancellazione gravami);

14b) in caso di esito negativo, al termine di tutti gli esperimenti delegati (da ultimare comunque nel termine massimo del **31 dicembre 2026**) 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).

15) In caso di vendita utilmente effettuata, il Professionista delegato dovrà:

- trasmettere al Giudice delegato, depositandola in Cancelleria, la bozza di Decreto di trasferimento entro 30 giorni dall'avvenuto incasso del prezzo, corredata dalla documentazione attestante l'espletamento delle formalità pubblicitarie disposte per ciascun tentativo di vendita;
- 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 firma del Decreto di trasferimento da parte del Giudice e nei termini di legge, gli adempimenti successivi all'emanazione del Decreto 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 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 forfettaria 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 norma dell'art. 2, comma 8, del citato D.M. n. 227/2015);

16) 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.

17) Per quanto non espressamente previsto nella presente Ordinanza di Vendita, si farà riferimento alle norme di legge ed in particolare alle disposizioni del codice di procedura civile relative al processo di esecuzione in quanto compatibili con le disposizioni del Titolo II Capo VI Sezione II della Legge Fallimentare.

MANDA

alla Cancelleria della Sezione delle Procedure Concorsuali di provvedere alla comunicazione del presente provvedimento al Curatore e al Professionista delegato a mezzo PEC.

Potenza, lì 15.12.2025

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Annachiara Di Paolo