

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTI
FALLIMENTO N. 3/2000 R.F.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Nicoletta Rusconi

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Francesco Treppiccione

AVVISO DI VENDITA

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto curatore Avv. Francesco Treppiccione con studio in Lentini nella Via Capri n. 3 , CF TRPFNC59D07E532C nominato curatore del fallimento n. 3/2000

PREMESSO

- che con decreto del 18.07.2022, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare, per la vendita degli immobili, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- che il decreto è stato prorogato con provvedimento del 9.10.2023;

AVVISA

che il giorno **19 Gennaio 2024** alle ore **11,00** si darà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO N° 1: Piena proprietà del magazzino in Lentini Via Caltanissetta 12-14-16 distribuito su due livelli, di cui uno interrato, con sovrastante lastrico solare. Con una superficie commerciale sui due livelli di mq. 650,00. La superficie netta del piano interrato è di circa 290 mq, con altezza interna di ml. 3,65, quella del piano terra è di circa 275 mq. e altezza minima interna di circa ml. 4,70. L'immobile è costituito da ambienti unici privi di intonaci, pavimenti e impianti tecnologici. Confina a Sud con la Via Caltanissetta, ad Est con immobile di proprietà Giuffrida (Lotto n.2), ad Ovest confina con edificio condominiale, mentre a Nord con immobile di terzi. In Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 95, p.lla 566 sub. 1 (p.t.) sub.2 (l.s.) e sub.3 (p.c.). Rendita catastale € 924,01.

Situazione urbanistica: Immobile edificato in economia nell'anno 1960, le planimetrie si presentano conformi a quelle depositata presso l'Agenzia del Territorio. Ubicato all'interno della zona "B3-1" del P.R.G. del Comune di Lentini. Non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione poiché la volumetria disponibile è interamente utilizzata.

L'immobile è privo di impianti tecnologici e dell'attestato di certificazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto

l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile non è occupato.

Prezzo base: € 93.165,00 (Euro Novantatremilacentosessantacinque/00)

Offerta minima:), € 69.900,00 (Euro Sessantanovemilaottocentotrentatré/75) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: non inferiore al 20% del prezzo offerto.

Rilancio in caso di gara: € 4.700,00 pari al 5% del prezzo base di gara.

La stima è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet indicati per la pubblicità.

LOTTO N° 2: Piena proprietà del locale commerciale con annesso magazzino, ubicato in Lentini, Via Riccardo da Lentini nn.1-3-5-7-9-11, Via Vittorio Emanuele III nn.73-75 e Via Caltanissetta nn.2-4-6-8-10 sito a piano terra con lastrico solare soprastante. Con una superficie commerciale di circa mq. 460 con un'altezza libera interna di circa mt. 4,70, la superficie del lastrico solare è di circa mq. 400. Confina a Nord con la Via Riccardo da Lentini, ad Est con la Via Vittorio Emanuele III, ad Ovest con proprietà aventi causa Bombaci Alfia (Lotto n.1) e con immobile di proprietà Pittari Anzalone, a Sud confina con la Via Caltanissetta. Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, l'immobile a piano terra è riportato al Foglio 68, particella 700, subalterno 1 (ex p.lla 473), categoria C/1, classe 5, consistenza 207 mq. La superficie catastale indicata è errata. Il lastrico solare risulta riportato al Foglio 68, particella 700, subalterno 2, categoria F/5, consistenza 344 mq. Rendita catastale € 1.689,12

Situazione urbanistica e catastale: Immobile realizzato nell'anno 1958. Lo stato di fatto relativamente al piano terra è differente rispetto alla planimetria catastale in quanto l'area è divisa in due ambienti (magazzino e vendita) mentre in catasto è rappresentata indivisa e vi sono differenze nella superficie destinata alla vendita. I locali adibiti al magazzino sono privi di finiture ed impianti tecnologici quelli ove era adibita alla vendita sono con intonaci, pavimenti e impianti tecnologici da ripristinare. Il lastrico solare coperto con guaina bituminosa che si presenta in ampie porzioni fortemente degradata e non è raggiungibile dall'interno del piano terra.

Ubicato all'interno della zona "B3-1" del P.R.G. del Comune di Lentini. Non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione poiché la volumetria disponibile è stata interamente utilizzata.

L'immobile è privo di attestato di certificazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile non è non occupato, allo stato inabitabile.

Prezzo base: € 150.400,00 (Euro Centocinquantamilaottocento/00)

Offerta minima: € 112.800,00 (Euro Centododicimilaottocento/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: non inferiore al 20% del prezzo offerto.

Rilancio in caso di gara: € 7.500,00 pari al 5% del prezzo base di gara.

La stima è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet indicati per la pubblicità.

LOTTO N° 3: Piena proprietà del terreno in Lentini, C.da Casabianca esteso circa Ha 1.66.79. Posto a circa 8 Km. dal centro abitato è raggiungibile percorrendo la S.P. n.16 e, quindi, la stradella consortile che serve le contrade Casabianca e Marchese. Confina a Sud con proprietà Giuffrida Francesco nato a Catania il 31/10/1968, ad Est con area demaniale e con proprietà Marletta-Scavone, ad Ovest e Nord con altro fondo appartenente a Rizzo Salvatore.. In Catasto Terreni al Foglio 48 p.lle 193 e 293. Ha 1.66.79. Reddito dominicale € 913,08 Reddito agrario € 258,42.

Situazione urbanistica e catastale: Il lotto ricade in Zona E (zona agricola) del P.R.G. del Comune di Lentini. Allo stato non occupato. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 7.230,00 (Euro Settemiladuecentotrenta/00)

Offerta minima: € 5.422,00 (Euro Cinquemilaquattrocentoventidue/00) pari al 75% del prezzo base. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: non inferiore al 20% del prezzo offerto.

Rilancio in caso di gara: € 360,00 pari al 5% del prezzo base di gara.

La stima è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet indicati per la pubblicità.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003 ;
oppure
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio del curatore Avv. Francesco Treppiccione in Lentini nella Via Capri n. 3, piano secondo, scala A.

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Avv. Francesco Treppiccione non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta, della cauzione e del fondo spese

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, e una somma per fondo spese pari almeno al **venti per cento (20%) del prezzo offerto** tramite:

- **offerente telematico:** bonifici bancari sul conto corrente IT45B0538717100000003632940 intestato a "Cur. Fall. Giuffrida S.N.C. N. 3/00 R.F." con causale: cauzione offerta acquisto Lotto n. ____ e altro con causale: fondo spese offerta acquisto lotto n. ____;
- **offerente cartaceo:** tramite due distinti assegni circolari intestati a: "Avv. Francesco Treppiccione n.q. di Curatore delegato alla vendita del Fall. Giuffrida s.n.c. N. 3/00 R.F." nella misura e con le modalità sopra indicate.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 18/01/2024 alle ore 12,00.

Per l'offerente telematico i bonifici, dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione e fondo spese (al netto degli eventuali oneri bancari) saranno restituiti ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta di acquisto cartacea o analogica deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del curatore Avv. Francesco Treppiccione in Lentini nella Via Capri n. 3, piano secondo, scala A. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice Delegato, quello del Curatore, e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione, deve essere apposta all'esterno della busta. All'offerta devono essere allegati, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione;
- e. due distinti assegni circolari intestati a: *"Avv. Francesco Treppiccione n.q. di Curatore delegato alla vendita del Fall. Giuffrida s.n.c. N. 3/00 R.F"* pari rispettivamente al 10% del prezzo offerto per cauzione e pari al 20% del prezzo offerto per fondo spese.
- f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

o o o

L'offerente deve dichiarare al momento dell'offerta la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte in cancelleria.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita e dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al professionista incaricato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le spese di pubblicità e il corrispettivo del gestore della vendita telematica; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione ed il versamento dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere

rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

All'offerta sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegni circolari):
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 26), Viale Santa Panagia n. 109 Il Curatore utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 26), Viale Santa Panagia n. 109

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte per via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente .

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **curatore procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui **non** vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del prezzo, quella in cui sia allegata una cauzione di maggiore entità.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito *form* di "richiesta prenotazione visita".

Quando all'esito della gara tra offerenti, ovvero, in caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, il bene è aggiudicato al maggior offerente.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra più offerenti ex art. 573 c.p.c. il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato o quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di una ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutante senza aggravio di spese per la procedura.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni, pignoramenti o sequestri;

Non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine perentorio di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) o se minore quello indicato nell'offerta di acquisto.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "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. In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il residuo prezzo, nel termine indicato di 90 giorni o quello inferiore indicato nell'offerta di acquisto da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con quanto in esso contenuto, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, nonché quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e le spese di pubblicità e il corrispettivo del gestore della vendita telematica. Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal Curatore;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta

di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che l'ordinanza di vendita sarà comunicata a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, almeno 45 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova**" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siracusa.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata almeno **quarantacinque giorni** prima della data di vendita, secondo le seguenti modalità:

- a. pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto stimatore (nel quale verranno omesse le generalità dei falliti) e relativi allegati sul sito www.fallcoaste.it e www.tribunalesiracusa.it
- b. pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- c. affissione, presso l'immobile, di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile e dei recapiti del curatore.
- d. notifica dell'ordinanza di vendita ai creditori con diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del curatore delegato, Avv. Francesco Treppiccione in Lentini, Via Capri n. 3, (Tel.: 095906561; 3337977065).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Siracusa, lì 21/11/2023.

Il Curatore
(Avv. Francesco Treppiccione)

Proc. n. 3/2000 R.FALL.



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Prima Civile – Settore Procedure Concorsuali

**ORDINANZA DI FISSAZIONE DI
VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON DELEGA A PROFESSIONISTA**

**ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l.
119/2016, con modalità di vendita telematica sincrona mista**

IL GIUDICE DELEGATO

letta l'istanza per la vendita del compendio immobiliare di pertinenza del fallimento in epigrafe avanzata dal curatore;
esaminata la documentazione relativa all'immobile e la relazione di stima in atti;
vista la precedente asta deserta del 10.6.2016;
ritenuto doversi disporre la vendita senza incanto dei beni sotto indicati, come disciplinata dal codice di procedura civile, in applicazione degli artt. 105-108 l. fall., nel testo *ratione temporis* applicabile alla procedura in oggetto;
visti gli artt. 569, 571 e ss. e 591bis c.p.c.;
ritenuto che, in conformità a quanto previsto dalle "*Linee guida sulle modalità delle vendite in sede fallimentare*" adottate in data 25/5/2018 dai giudici addetti al settore delle procedure concorsuali dell'intestato Tribunale, nel caso di vendita secondo le norme del codice di rito (la sola possibile nei fallimenti cd. "vecchio rito"), il giudice delegato, su istanza del curatore, può anche disporre la delega delle operazioni di vendita al Curatore o ad altro professionista iscritto negli elenchi di cui all'art. 179ter disp. att. c.p.c., ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., in quanto compatibile;
ritenuto che non sussiste l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;
tenuto conto che a far tempo dal 10/4/2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura,
ritenuto che nel caso in esame non sono emerse né sono state prospettate ragioni di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura;
ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 che prevede la



presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato poiché in questo primo periodo di applicazione della nuova disciplina è opportuno favorire una gradualità nell'abbandono delle vendite tradizionali;

valutate le caratteristiche dei beni acquisiti alla massa fallimentare e ritenuto opportuno disporre la vendita del bene con delega al medesimo Curatore ex art. 591 bis c.p.c. e con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

ORDINA

procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO, nel rispetto delle previsioni del codice di procedura civile e secondo quanto disposto nella presente ordinanza, del seguente compendio al prezzo base di seguito indicato, meglio descritto in seno alle perizie valutative in atti:

LOTTO 1

Piena proprietà del magazzino in Lentini Via Caltanissetta 12-14-16 distribuito su due livelli, di cui uno interrato, con sovrastante lastrico solare. Con una superficie commerciale sui due livelli di mq. 650,00. La superficie netta del piano interrato è di circa 290 mq, con altezza interna di ml. 3,65, quella del piano terra è di circa 275 mq. e altezza minima interna di circa ml. 4,70. Confina a Sud con la Via Caltanissetta, ad Est con immobile di proprietà Giuffrida (Lotto n.2), ad Ovest confina con edificio condominiale, mentre a Nord con immobile di terzi. In Catasto Fabbricati al Foglio 95, p.lla 566 sub. 1 (p.t.) sub.2 (l.s.) e sub.3 (p.c.). Valore di Stima € **Euro 331.250,00.**

LOTTO 2

Piena proprietà del locale commerciale con annesso magazzino, ubicato in Lentini, Via Riccardo da Lentini nn.1-3-5-7-9-11, Via Vittorio Emanuele III nn.73-75 e Via Caltanissetta nn.2-4-6-8-10 sito a piano terra con lastrico solare soprastante non comunicante. Con una superficie commerciale di circa mq. 460 con un'altezza libera interna di circa , la superficie del lastrico solare di circa mq. 400. Confina a Nord con la Via Riccardo da Lentini, ad Est con la Via Vittorio Emanuele III, ad Ovest con proprietà aventi causa Bombaci Alfia (Lotto n.1) e con immobile di proprietà Pittari Anzalone, a Sud confina con la Via Caltanissetta. Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, l'immobile a piano terra è riportato al Foglio 68, particella 700, subalterno 1 (ex p.la 473) , categoria C/1, classe 5, consistenza 207 mq. rendita catastale € 1.689,12. La superficie catastale indicata è errata. Il lastrico solare risulta riportato al Foglio 68, particella 700, subalterno 2, categoria F/5, consistenza 344 mq. Il valore attribuito all'intero immobile comprensivo dell'intero lastrico solare è di € **534.750,00.**

LOTTO 3

Piena proprietà del terreno in Lentini, C.da Casabianca esteso circa Ha 1.66.79. Confina a Sud con proprietà Giuffrida Francesco nato a Catania il 31/10/1968, ad



Est con area demaniale e con proprietà Marletta-Scavone, ad Ovest con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.5), mentre a Nord confina con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.4). In Catasto Terreni al Foglio 48 p.lle 193 e 293. Ha 1.66.79. **Valore base d'asta euro 25.700,00**

LOTTO 4

Piena proprietà del terreno in Lentini, C.da Casabianca esteso circa Ha 1.03.20. Il lotto in oggetto confina a Sud con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.3), ad Est con proprietà Marletta-Scavone, ad Ovest con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.6), mentre a Nord confina con proprietà Paternò Landolina. In Catasto Terreni al Foglio 48 p.lla 246. Ha 1.03.20. **Valore base d'asta euro 15.900,00**

LOTTO 5

Piena proprietà terreno in tenere di Lentini, C.da Casabianca esteso circa Ha 1.67.82. Il lotto in oggetto confina a Sud con proprietà Piccione e con proprietà Giuffrida Francesco nato a Catania il 31/10/1968, ad Est confina con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.3), ad Ovest confina con proprietà Giuffrida Agatina nata a Lentini il 21/05/1947, mentre a Nord confina con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.6). In Catasto Terreni al Foglio 48 p.lle 195 e 295. Ha 1.67.82. **Valore base d'asta euro 25.800,00**

LOTTO 6

Piena proprietà dello stacco di terreno in tenere di Lentini, C.da Casabianca esteso circa Ha 00.99.01. Il lotto in oggetto confina a Sud con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.5), ad Est confina con altro fondo appartenente alla massa del fallimento (Lotto n.4), ad Ovest confina con stradella interpodereale, mentre a Nord confina con proprietà Paternò Landolina. In Catasto al Foglio 48 p.lle 245 e 312. Ha 00.99.01. **Valore base d'asta euro 18.700,00.**

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Curatore, **avv. FRANCESCO TREPPICIONE**

Il professionista delegato non può delegare l'esercizio delle sue funzioni e in ogni caso risponde personalmente al G.D..

In nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su richiesta di parte, senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice Delegato.

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società Zucchetti Software Giuridica s.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it

FISSA



il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in **dodici mesi** dalla comunicazione della presente ordinanza; pertanto, il professionista delegato, salvo il rilievo di elementi ostativi alla prosecuzione della procedura e da segnalarsi tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato, inizia le operazioni relative alla delega immediatamente.

Si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso.

DISPOSIZIONI GENERALI

SUI TENTATIVI DI VENDITA DELEGATA

Il professionista delegato è autorizzato ad espletare **tre tentativi** di vendita senza incanto, con ribasso del prezzo base di un quarto a seguito di ciascun tentativo deserto e senza dilazione tra l'eventuale esito deserto della vendita e la fissazione del successivo tentativo già delegato.

Il professionista delegato dà notizia al Giudice Delegato dell'esito di ogni tentativo di vendita mediante deposito degli atti di ciascuna vendita, sia in forma telematica, sia in forma cartacea (in originale) ai sensi dell'art. 16bis co. IX d.l. 179/2012, attesa la natura dei documenti (verbali, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitaria, buste contenenti le offerte, etc.); nella nota che accompagna il deposito il professionista delegato indica la data di conferimento della delega, il totale dei tentativi di vendita esperiti, i progressivi ribassi e l'ultimo prezzo a base d'asta e specifica se i tentativi di vendita delegati si siano esauriti o se vi siano ancora una o più vendite da fissarsi, sulla base delle indicazioni impartite dal Giudice Delegato; nella medesima nota il professionista delegato specifica altresì lo stato di possesso dell'immobile (es. se vi sia stata liberazione, se sia stata emessa autorizzazione ad abitare, se sia in corso contratto di concessione in godimento) e fornisce al Giudice elementi rilevanti al fine di valutare la fruttuosità della vendita (es. specifica se vi siano state modifiche rispetto allo stato dei luoghi descritto dall'esperto stimatore, evidenzia le presumibili ragioni della scarsa appetibilità del compendio, segnala l'eventuale utilità di operare un ribasso maggiore del 25% per i tentativi successivi al quarto o di procedere ad una diversa formazione dei lotti o alla liberazione del compendio). Il professionista delegato, fermo restando l'obbligo di deposito degli atti delle singole vendite, rimette gli atti al Giudice Delegato tempestivamente all'esito dell'eventuale infruttuoso esperimento dell'ultimo dei tentativi delegati, per consentirgli di provvedere in merito all'eventuale prosecuzione delle vendite.

Per il quarto tentativo di vendita il professionista delegato pratica il ribasso di un quarto; per i tentativi successivi al quarto il professionista delegato applica ordinariamente il ribasso di un quarto, salvo che il Giudice Delegato disponga espressamente un prezzo base inferiore al precedente fino al limite della metà, ai sensi dell'art. 591 co. II c.p.c..

Il professionista delegato, nell'ipotesi di vendita di più lotti, rimette gli atti al Giudice, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., qualora, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari



all'ammontare complessivo dei crediti ammessi al passivo e delle spese di procedura.

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato redige l'avviso delle operazioni di vendita applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, in quanto compatibili, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173quater disp. att. c.p.c.; il professionista delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Il professionista delegato deposita telematicamente l'avviso di vendita senza dilazione.

Il professionista delegato inserisce nell'avviso di vendita le seguenti indicazioni, omesse le generalità del fallito:

- numero della procedura;
- diritto reale posto in vendita;
- tipologia di bene; gli identificativi catastali, il comune e l'indirizzo ove è situato l'immobile; le caratteristiche dell'immobile e le eventuali pertinenze; la condizione dell'immobile (regolarità urbanistica ed edilizia, avvenuto rilascio di A.P.E., etc.); la presenza di eventuali contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura e la relativa scadenza;
- indicazione (ex art. 173quater disp. att. c.p.c.) della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- precisazione del numero di lotti (secondo quanto emerge dalla relazione dell'esperto, se del caso modificata secondo disposizione del Giudice);
- ammontare del prezzo base (valore dell'immobile, già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., eventualmente tenendo conto delle correzioni e degli adeguamenti legati ad eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie) e dell'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.);
- indicazione del sito/dei siti internet sul quale è pubblicata la relazione di stima, nonché il nome il recapito telefonico del Curatore;
- termine fino alle h. 12:00 del giorno precedente la vendita, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- modalità di presentazione dell'offerta analogica e di quella telematica; luogo di presentazione delle offerte analogiche (presso lo studio del professionista delegato, con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista); modalità di prestazione della cauzione e del fondo spese e ammontare della stessa; luogo, data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti (presso il Tribunale o presso il suo studio, nel giorno successivo alla scadenza del termine); disciplina generale della gara successiva alle offerte; in particolare, il professionista delegato avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, in misura



non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e che l'offerente è tenuto al versamento di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in misura pari al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

- il professionista delegato dà atto nell'avviso del fatto che sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicità e il corrispettivo per il gestore della vendita telematica, le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015; il professionista delegato dà altresì avviso del fatto che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

- modalità e termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (non superiore a novanta giorni decorrenti dall'aggiudicazione), mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione;

- precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- specificazione che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- precisazione per cui la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- indicazione che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, 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 dall'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;

- precisazione per cui:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

- b) è stata (o meno) rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

- c) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese di pubblicità e del corrispettivo per il gestore della vendita telematica, delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;



d) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito/sui siti internet indicato/i per la pubblicità (siti i cui nomi vanno riportati nell'avviso);

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E OPERAZIONI DI VENDITA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte telematiche andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)

L'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista, nella data e nell'orario che sarà indicato nell'avviso di vendita.

All'esterno della busta sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice Delegato, quello del Curatore e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.

All'offerta devono essere allegati, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese; alla scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte pervenute e dei relativi giorni di presentazione.

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) l'offerta dovrà contenere:

- a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;



2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

3) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese di pubblicità, del corrispettivo per il gestore della vendita telematica e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

4) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 5), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

5) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

7) il professionista delegato procederà alla apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte



Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da*



parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato cura tempestivamente il deposito dell'importo del fondo spese, da un lato, e della cauzione nonché del saldo prezzo, dall'altro, sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice Delegato e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato, in caso di esito positivo della vendita, deposita l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto corrente della procedura.

Dopo la vendita, il professionista delegato, qualora tali elementi non risultino dagli atti, assume informazioni presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali.

Dopo la vendita, avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590 co. II c.p.c., il Curatore deposita tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento, insieme ad una nota riepilogativa delle vendite tenute e dei ribassi via via praticati, dando conto dell'avvenuto integrale deposito della documentazione inerente i precedenti tentativi di vendita; il professionista delegato allega altresì i seguenti documenti (sia telematicamente sia in forma cartacea, attesa la natura):

- documentazione completa relativa alla vendita all'esito della quale è stata disposta l'aggiudicazione (avviso di vendita, prova dell'espletamento delle formalità pubblicitarie, verbale, buste contenenti le offerte, etc.);
- estratto conto digitale aggiornato delle operazioni eseguite in entrata ed in uscita sul conto corrente della procedura, con nota contenente specificazione degli importi versati per cauzione, fondo spese e saldo prezzo;
- visure ipotecarie aggiornate, al fine di verificare le formalità di cui va disposta la cancellazione ex art. 586 c.p.c.;
- per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di cui all'art. 18 della l. n. 47/1985 quale risultante dagli atti;
- A.P.E. in corso di validità, se presente in atti (con la precisazione per cui non si procede ad acquisirlo se non già presente);
- dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità;



Il professionista delegato provvede ad allegare al decreto di trasferimento l'A.P.E. (ove presente) e le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità.

Il professionista delegato provvede alla redazione della bozza del decreto di trasferimento, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento ex 586 c.p.c..

PUBBLICITA' IN FUNZIONE DELLA VENDITA

La pubblicità in funzione della vendita sarà attuata, a cura del professionista delegato, almeno **quarantacinque giorni** prima della data della vendita, secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore (nella quale verranno omesse a cura del professionista delegato le generalità del fallito e dei soggetti terzi ivi menzionati, qualora non sia già disponibile una versione della relazione redatta dallo stimatore con queste modalità) e relativi allegati, sui siti www.tribunalesiracusa.it, e su www.fallcoaste.it
- pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- affissione, presso l'immobile, di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del curatore; quest'ultimo avrà cura di verificare la permanenza dell'avviso durante tutto il periodo di pubblicità prescritto;
- ogni altra pubblicità ritenuta opportuna dal Curatore.

Il Curatore provvederà inoltre, entro il medesimo termine di cui sopra, a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri.

Si comunichi e si provveda.

Siracusa, 18/07/2022

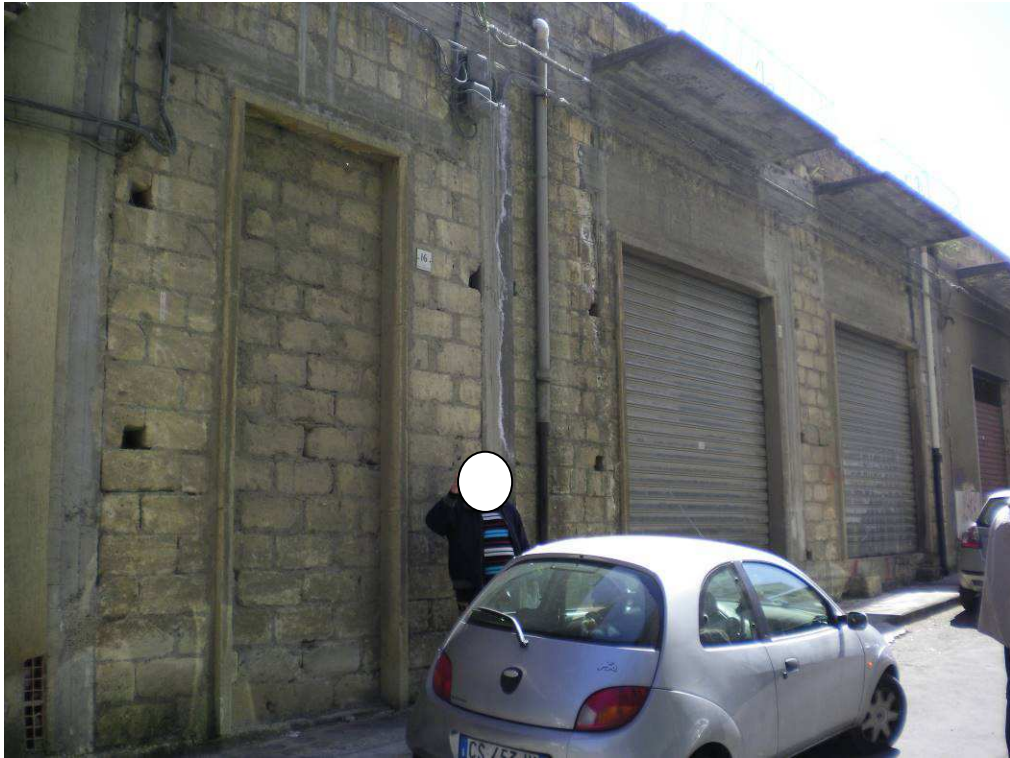
Il Giudice Delegato

Dott.ssa Nicoletta Rusconi

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011







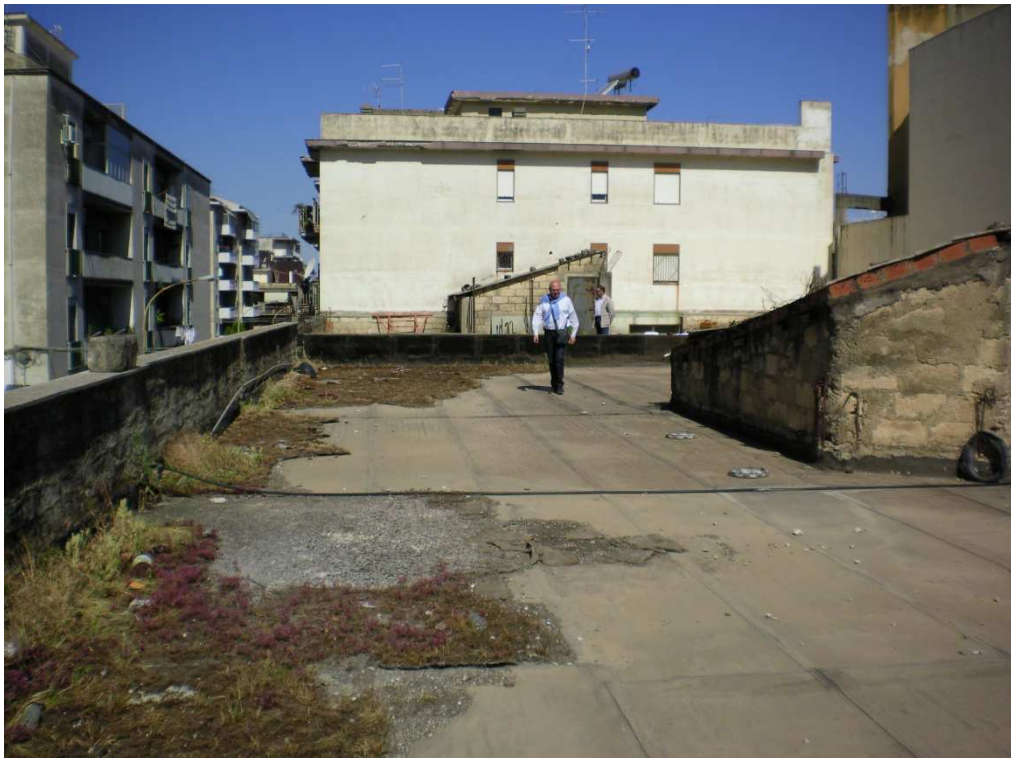












Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **48** Particella **193**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 781,86 Lire 1.513.892
agrario Euro 221,28 Lire 428.460

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: D1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Superficie: **14.282 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1976

> **Dati identificativi**

Comune di **LENTINI (E532) (SR)**
Foglio **48** Particella **193**
Partita: **13235**

Impianto meccanografico del 01/06/1976

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 781,86 Lire 1.513.892
agrario Euro 221,28 Lire 428.460

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: D1^a)

Particella con qualità: **AGRUMETO** di classe **2**

Superficie: **14.282 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1976

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 48 Particella 293

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 131,22 Lire 254.082

agrario Euro 37,14 Lire 71.910

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: D1^a)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 2.397 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1976

> Dati identificativi

Comune di LENTINI (E532) (SR)

Foglio 48 Particella 293

Partita: 13235

Impianto meccanografico del 01/06/1976

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 131,22 Lire 254.082

agrario Euro 37,14 Lire 71.910

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: D1^a)

Particella con qualità: AGRUMETO di classe 2

Superficie: 2.397 m²

Impianto meccanografico del 01/06/1976

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.44.31 Fine
Visura n.: T265250 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LENTINI (Codice: ES32) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 95 Particella: 566 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita		
1	Urbana	95	566	3			C/2	3	272 m²				
Indirizzo		VIA CALTANISSETTA n. 16 piano: 1S;											
Notifica		-											
INTESTATO													
N.	[REDACTED]												
DATI ANAGRAFICI													
[REDACTED]													
DATI DERIVANTI DA													
[REDACTED]													
CODICE FISCALE													
DIRITTI E ONERI REALI													
Unità immobiliari n. 1													
Tributi erariali: Euro 0,90													

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.42.57 Fine
Visura n.: T265112 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di LENTINI (Codice: E532)	
Catasto Fabbricati		Provincia di SIRACUSA	
		Foglio: 95 Particella: 566 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	95	566	1	Cens.	Zona	C/2	5	256 m²		
Indirizzo	VIA CALTANISSETTA n. 12 n. 14 n. 16 piano: T.										
Notifica	-	Partita			12662			Mod.58		-	
INTESTATO											

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]		Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]		[REDACTED]	
Unità immobiliari n. 1			Tributi erariali: Euro 0,90				

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.43.49 File
Visura n.: T265184 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di LENTINI (Codice: E532)	
Catasto Fabbricati		Provincia di SIRACUSA	
		Foglio: 95 Particella: 566 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita			
1	Urbana	95	566	2	Cens.	Zona	lastrico solare					Impianto meccanografico del 30/06/1987		
Indirizzo		VIA CALTANISSETTA n. 16 piano: 1;												
Notifica		-												
Annotazioni		lastrico solare di mq.263							Partita		12662	Mod.58		-
INTESTATO														

N		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
[RE					

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.40.12 Fine
Visura n.: T264866 Pag: 1

Unità immobiliare

classamento ion corso di notifica	Annotazioni

INTESTATI

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/02/1968 Voltura n. 3099 I/1990 in atti dal 15/09/1998 Registrazione: 148 n. 199 del 08/09/1998

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/04/2015

Data: 10/04/2015 - Ora: 19.41.27 Fine
Visura n.: T264988 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LENTINI (Codice: E532) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 95 Particella: 473 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		95	473	2			lastrico solare				Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo VIALE RICCARDO DA LENTINI n. 7 piano: I;												
Notifica -												
Annotazioni lastrico solare di mq 344												
								Partita	8162	Mod.58	-	

INTERSTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]				
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/02/1968 Voltura n. 4165.1/1984 in atti dal 29/09/1992 Registrazione: Sede: LENTINI n. 420 del 02/05/1984			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

TRIBUNALE DI SIRACUSA

FALLIMENTO N.3/2000 - [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CASSANITI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]



[REDACTED]

In conclusione, il Curatore chiedeva di *"nominare un c.t.u. affinché stimi il valore degli immobili,* [REDACTED]

[REDACTED] *tenendone conto nella relazione di stima* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con ordinanza del 28/01/2014 il G.D. della procedura in epigrafe nominava il sottoscritto Dott. Ing. Marco Tamburini, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Siracusa al n.1331 sez.A, assegnando l'incarico di **provvedere all'aggiornamento della stima e rispondere ai quesiti di cui alla sopra citata istanza del Curatore.**

In osservanza all'incarico ricevuto, dato il lasso di tempo intercorso dalla relazione del dott. Alma, ho provveduto a verificare l'attuale documentazione catastale, rispetto a quella presente in atti.

Al termine di dette indagini, ho effettuato i sopralluoghi presso gli immobili da stimare, in particolare nelle date 07/05/2014 e 16/07/2014, esperando le indagini tecniche ed i rilievi necessari per l'approntamento della presente relazione, debitamente corredata di documentazione grafica e fotografica



dei luoghi, nonché della documentazione catastale aggiornata.

IMMOBILI DA STIMARE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Magazzino ubicato in Lentini, Via Caltanissetta nn.12-14-16, in Catasto al foglio 95, particella 566, subalterni 1 e 3; Lastrico solare soprastante, in Catasto al foglio 95, particella 566, subalterno 2; il tutto per la piena proprietà.

[REDACTED] Locale commerciale con annesso magazzino ubicato in Lentini, fra la Via Riccardo da Lentini, la Via Vittorio Emanuele III e la Via Caltanissetta, in Catasto al foglio 95, particella 473, subalterno 1 (piena proprietà); lastrico solare soprastante, in Catasto al foglio 95, particella 473, subalterno 2 (metà indivisa).

3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in Catasto al foglio 48, particelle 193 e 293 (piena proprietà).

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in Catasto al foglio 48, particella 246 (piena proprietà).

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in Catasto al foglio 48, particella 195 e 295 (piena proprietà).

[REDACTED] Stacco di terreno in tenere di Lentini, Contrada Casabianca, in Catasto al foglio 48, particella 245 e 312 (piena proprietà).

LOTTO DI BENI N.1

Identificazione dei beni

Magazzino, ubicato in Lentini, Via Caltanissetta nn.12-14-16, piani terra, cantinato e lastrico solare, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 95, particella 566, subalterni 1 (piano terra), 2 (lastrico solare), 3 (piano cantinato).

Descrizione degli immobili

Trattasi di un immobile, adibito a deposito, distribuito su due livelli, di cui uno interrato, con sovrastante lastrico solare praticabile, accessibile per mezzo della scala di collegamento interna.

All'immobile si accede direttamente dalla Via Caltanissetta, su cui prospettano i tre varchi, di cui uno risulta attualmente murato, mentre gli altri due sono dotati di saracinesche metalliche.

Il fabbricato ricade all'interno del centro abitato di Lentini, in prossimità dell'intersezione con la Via Vittorio Emanuele III. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale, ma sono ammesse anche destinazioni



d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

Le tre elevazioni del fabbricato si presentano a pianta rettangolare, con superficie commerciale complessivamente pari a mq.650,00, realizzate con struttura intelaiata in c.a., con solaio intermedio realizzato con soletta piena in c.a., idoneo a sopportare notevoli sovraccarichi, solaio di copertura in latero-cemento, scala interna in c.a.

La superficie netta del piano cantinato è pari a circa mq. 290,00, con altezza libera interna pari a m.3,65, mentre la superficie netta del piano terra è pari a circa mq. 275,00, con altezza libera interna pari a m.4,70. Infine, il lastrico solare presenta superficie netta pari a mq. 265, al netto del torrino scala.

L'immobile è costituito da ambienti unici sui due livelli, senza divisioni interne e, in corrispondenza dell'ingresso identificato per mezzo del civico n.12, è presente un'apertura praticata sul solaio posto fra il piano terra e il piano cantinato, originariamente prevista per la movimentazione verticale delle masserizie stipate all'interno del magazzino.

Al piano cantinato sono presenti tre lucernari, realizzati al di sotto del marciapiede pedonale, attraverso i quali il locale posto a piano interrato riceve illuminazione indiretta.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato e privo di finiture, quali intonaci, pavimenti, impianti tecnologici.

Il lastrico solare è raggiungibile per mezzo della scala di collegamento interna e presenta pavimentazione in marmette di cemento.

Data la cospicua presenza di detriti e di vegetazione, riscontrata su detta copertura, in prossimità degli imbocchi dei pluviali di scarico delle acque



meteoriche, è lecito supporre il non corretto smaltimento delle stesse, con evidenti rischi per le strutture.

Confini e dati catastali

Il fabbricato in oggetto confina a Sud con la Via Caltanissetta, ad Est confina con immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad Ovest confina con edificio condominiale [REDACTED] mentre a Nord con immobile di terzi.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, i vari livelli del fabbricato risultano intestati, per ineseguita voltura catastale, a Bombaci Alfia, nata a Lentini l'11/05/1920 e riportati al foglio 95, particella 566:

- piano terra, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 256 m², rendita € 516,63
- piano cantinato, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 272 m², rendita € 407,38
- lastrico solare, subalterno 2, categoria F/5, superficie catastale 263 m².

Al Catasto Terreni l'area di sedime del fabbricato è censita al foglio 68, particella 568 (ex 125/C) (v. allegati).

Situazione urbanistica dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (v. allegati).

Gli immobili si presentano, allo stato, conformi alle planimetrie catastali in atti (v. allegati).



Il fabbricato risulta ubicato all'interno della zona "B3-1" (centro urbano con edilizia semintensiva del vigente PRG del Comune di Lentini, con densità edilizia fondiaria massima pari a mc/mq 5,00 (v. all. certificato di destinazione urbanistica prot.n.28616).

Allo stato attuale, pertanto, non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione, essendo stata la volumetria assentibile interamente utilizzata.

Stima del bene

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,



per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 500,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
MAGAZZINO	650,00	500,00	325.000,00

$$V_c = € 325.000,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 1.500,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 18.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 18.000,00 \times 0,75 = € 13.500,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al



saggio di capitalizzazione, che trattandosi di magazzini ubicati nell'abitato di Lentini, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 13.500,00 / 4,0\% = € 337.500,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 325.000,00 + € 337.500,00) / 2 = \underline{\underline{€ 331.250,00}}$$

LOTTO DI BENI N.2

Identificazione dei beni

Locale commerciale con annesso magazzino, ubicato in Lentini, Via Riccardo da Lentini nn.1-3-5-7-9-11, Via Vittorio Emanuele III nn.73-75 e Via Caltanissetta nn.2-4-6-8-10, per l'intero al piano terra e per la metà indivisa del lastrico solare soprastante, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 95, particella 473, subalterni 1 (piano terra), 2 (lastrico solare).

Descrizione degli immobili

Trattasi di un immobile, in parte adibito ad attività commerciale e in parte adibito a deposito, distribuito su un solo livello, con sovrastante lastrico solare non accessibile, per l'assenza di vie d'accesso.

All'immobile si accede direttamente dalle vie Riccardo da Lentini, Vittorio Emanuele III e Caltanissetta, su cui prospettano i numerosi varchi, dotati di saracinesche metalliche.

Il fabbricato ricade all'interno del centro abitato di Lentini, in corrispondenza dell'intersezione fra le vie Riccardo da Lentini, Vittorio Emanuele III e Caltanissetta. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale, ma



sono ammesse anche destinazioni d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

Il fabbricato si presenta a forma di pentagono irregolare, interamente su un unico livello, a meno di una piccola porzione soppalcata (mq. 33,00), con superficie commerciale complessivamente pari a mq.460,00, realizzato con struttura intelaiata in c.a., con solaio di copertura in latero-cemento.

La superficie netta complessiva è pari a circa mq. 427,00 per il piano terra, con altezza libera interna pari a m.4,70 e la superficie utile del lastrico solare è pari a mq. 400.

L'immobile al piano terra è costituito da una zona vendita (mq.120), in corrispondenza dell'intersezione fra le vie Riccardo da Lentini, Vittorio Emanuele III e Caltanissetta, con annessi uffici prospicienti la Via Caltanissetta (mq.45), e da due ampi magazzini (mq.95 - mq.150), ciascuno con accessi contrapposti sulle vie Caltanissetta e Riccardo da Lentini.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato e con finiture da ripristinare, quali intonaci, pavimenti, impianti tecnologici. Ampie porzioni dell'intradosso del solaio di copertura si presentavano, inoltre, fortemente degradate, con distacchi di laterizi e fenomeni di ossidazione dei ferri, certamente a causa della mancata manutenzione dell'impermeabilizzazione posta sulla copertura.

I tamponamenti sono realizzati in parte con blocchi squadri di arenaria e in parte con laterizi, dello spessore medio di cm. 25.

I due locali adibiti a magazzino si presentano privi di finiture ed impianti tecnologici, mentre l'area vendita e gli annessi uffici si presentano rifiniti,



ma con finiture in stato di degrado e impianti da verificare: sono presenti pavimentazione in linoleum e in ceramica, pareti e soffitto intonacati al civile, infissi interni in alluminio.

Il lastrico solare non è attualmente raggiungibile, in quanto non è presente un collegamento verticale con il piano terra e si presenta coperto con uno strato di guaina bituminosa, che non lascia intravedere la composizione degli strati sottostanti.

Data la cospicua presenza di detriti e di vegetazione, riscontrata in prossimità degli imbocchi dei pluviali di scarico delle acque meteoriche del terrazzo in parola, è lecito supporre il non corretto smaltimento delle stesse, con evidenti rischi per le strutture.

Confini e dati catastali

Il fabbricato in oggetto confina a Nord con la Via Riccardo da Lentini, ad Est confina con la Via Vittorio Emanuele III, [REDACTED]

[REDACTED] Sud confina con la Via Caltanissetta.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, l'immobile a piano terra risulta riportato al Foglio 95, particella 473, subalterno 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 207 m², rendita catastale € 1.689,12. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si noti, oltre alla errata intestazione, anche la errata consistenza attribuita all'immobile, pari a mq. 207,00, in luogo di quanto rilevato in sede di sopralluogo, da cui è risultata una superficie commerciale, per il solo



piano terra, pari a mq. 460,00

Al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini, il **lastrico solare** risulta
riportato al Foglio 95, particella 473, subalterno 2, categoria F/5, consistenza
344 m². [REDACTED]

[REDACTED] a

[REDACTED] a Lentini il 21/05/1977

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione in atti si è riscontrato che gli immobili in oggetto sono
stati realizzati nel 1958 ed in data 08/01/1959 è stato rilasciato il certificato di
agibilità - pratica n.76 - relativo all'immobile a piano terra (v. allegati).

Successivamente, con licenza edilizia del 14/07/1977 è stato approvato il
progetto relativo alla sopraelevazione del fabbricato, che tuttavia non fu
portato in esecuzione (v. allegati).

L'immobile a **piano terra** risulta di proprietà dei falliti [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] repertorio, registrato a Lentini il [REDACTED]

[REDACTED]

Il **lastrico solare** risulta di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lo stato di fatto riscontrato, relativamente ai locali a piano terra, è differente rispetto alla planimetria catastale in atti, in quanto l'area attualmente occupata dai due magazzini è rappresentata indivisa e, inoltre, vi sono lievi differenze nella superficie destinata alla vendita (v. allegati).

La planimetria catastale del lastrico solare non è stata rinvenuta negli archivi del catasto.

Il fabbricato risulta ubicato all'interno della zona "B3-1" (centro urbano con edilizia semintensiva del vigente PRG del Comune di Lentini, con densità edilizia fondiaria massima pari a mc/mq 5,00 (v. all. certificato di destinazione urbanistica prot.n.28616).

Allo stato attuale, pertanto, non è possibile realizzare alcuna sopraelevazione, essendo stata la volumetria assentibile interamente utilizzata.

Stima dei beni

In virtù di quanto sopra esposto, tenuto conto che, mentre per il locale a piano terra, la quota disponibile al fallimento è pari all'intera proprietà, per il lastrico solare, invece, la quota disponibile è pari alla metà indivisa, si effettueranno due valutazioni distinte per le due porzioni di fabbricato.

Per valutare il lastrico solare, non essendo utilizzabile il metodo analitico per l'impossibilità di mettere a reddito la superficie, si ricorrerà alla sola stima per valore commerciale.

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo



della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie commerciale per la porzione adibita a negozio e uffici, di € 500,00 al metro quadrato di superficie commerciale per la porzione adibita a magazzino e di € 150,00 al metro quadrato di superficie per il lastrico solare.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
--------------	-----------------	------	-----------



NEGOZIO	205,00	1.500,00	307.500,00
---------	--------	----------	------------

MAGAZZINO	255,00	500,00	127.500,00
-----------	--------	--------	------------

$V_{c1} = € 435.000,00$

LASTRICO	240,00	150,00	36.000,00
----------	--------	--------	-----------

$V_{c2} = € 36.000,00$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 2.500,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 30.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 30.000,00 \times 0,75 = € 22.500,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di negozi e magazzini ubicati nell'abitato di Lentini, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_{a1} = € 22.500,00 / 4,0\% = € 562.500,00$$



In definitiva si assume il più probabile valore di mercato dell'immobile a piano terra pari alla media di entrambe le stime:

$$Vm1 = (\text{€ } 435.000,00 + \text{€ } 562.500,00) / 2 = \text{€ } 498.750,00$$

Il più probabile valore di mercato del lastrico solare si assume dalla stima per valore commerciale, quindi pari a:

$$Vm2 = Vc2 = \text{€ } 36.000,00$$

La quota in favore della procedura, pari al 50%, viene, pertanto, stimata in:

$$Vm_{q2} = Vm2 \times 50\% = \text{€ } 18.000,00$$

Infine, il valore di mercato del lotto n.2 in oggetto, formato dalla piena proprietà dell'immobile a piano terra e dalla metà indivisa del lastrico solare soprastante è pari a:

$$Vm = Vm1 + Vm_{q2} = \text{€ } 498.750,00 + \text{€ } 18.000,00 = \text{€ } 516.750,00$$

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] NO.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] he:

[REDACTED]

LOTTO DI BENI 3

Identificazione dei beni

Stacco di terreno di ha 1.66.79 in tenure di Lentini, Contrada Casabianca, in
Catasto al foglio 48, particelle 193 e 293.

Descrizione degli immobili

Trattasi di uno stacco di terreno, originariamente piantumato ad agrumeto, esteso ha 1.66.79 (mq. 16.679,00), ubicato in contrada Casabianca dell'agro di Lentini.

Tale zona, posta a circa otto chilometri ad Ovest del centro abitato di Lentini,
è raggiungibile percorrendo la S.P. n.16 e, quindi, la stradella consortile che
serve le contrade Casabianca e Marchese.



che costituisce il lotto (agrumeto) corrisponde solo in parte all'attuale

destinazione d'uso del terreno, tenuto conto delle attuali condizioni del

terreno, della esposizione, della presunta discreta fertilità, della discreta

estensione, dell'assenza di fabbricati rurali, della distanza dal centro abitato,

delle condizioni di accesso, si è ritenuto di valutare il terreno *de quo* operando

la media fra i valori agricoli medi delle colture di agrumeto (€/ha 38.500,00) e

incolto produttivo (€/ha 2.500,00), previsti per la Regione Agraria n.4

denominata "Piana di Lentini".

Il più probabile valore di mercato dell'immobile resta pertanto determinato in:

$$Vm = ha \ 1.66.79 \times €/ha \ (38.500,00 + 2.500,00) / 2 = \text{€ } 34.191,95$$

1. Lotto n.1: N.C.E.U. Lentini fg. 95, p.lla 566, sub. 1-2-3

Valore stimato: € 331.250,00

Quota in favore della procedura: 1/1 pari a € 331.250,00

2. Lotto n.2: N.C.E.U. Lentini fg. 95, p.lla 473, sub. 1 (piena



proprietà); N.C.E.U. Lentini fg. 95, p.lla 473, sub. 2 (quota indivisa)

Valore stimato: € 516.750,00 + 18.000,00 = € 534.750,00

Quota in favore della procedura: 1/1 pari a € 516.750,00 + 18.000,00 = € 534.750,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

● Lotto n. 3: N.C.T. Lentini fg. 48, p.lle 193 e 293

Valore stimato: € 34.191,95

Quota in favore della procedura: 1/1 pari a € 34.191,95

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

* * * * *

Avendo espletato il mandato ricevuto si rassegna la presente relazione alla quale restano allegati:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione catastale (visure, planimetrie, mappe);
- rogiti notarili e note di trascrizione;
- documentazione urbanistica (concessioni, abitabilità, c.d.u.);
- elaborato fotografico con n°39 fotocolori;
- specifica delle competenze tecniche.

Siracusa, 15 aprile 2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco Tamburini

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.



Comune di LENTINIProvincia di Siracusa**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'****IL SINDACO**Visti i verbali d'ispezione in data 2 gennaio 1959 dell'Ufficiale SanitarioSig. Dott. Francesco Cornaci e in data 2 gennaio 1959dell'Ingegnere Sig. dott. Salvatore Cosentino a ciò delegato dei quali risultache la ⁽¹⁾ costruzione della casa ⁽²⁾ urbana di proprietà delSig. GIUFFRIDA MICHELE di Francescosita in Lentini Via Stazione - lato sinistro N.composta di N. 1 vani utili e N. 1 vani accessori ~~confine con (3)~~ al pian terreno;confine con la provinciale Lentini-Stazione, Via Vittorio EmanueleIII e terreno del sig. ~~Verretto Vincenzo~~ Lavori iniziati il 24/6/1957e ~~terminati~~ ultimati il 30/12/1958, per complessivi mq. 418. =è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 3/4/1957

ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme dettate dal Regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data _____ delle opere in cemento armato rilasciato dall' _____

e trasmesso dalla Prefettura al Comune con nota n. _____ in data _____

Visti gli art. 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

Visti gli art. _____ del locale Regolamento d'Igiene;

Vista la ricevuta N. 3713 in data 5/1/1959 di L. 1000 rilasciata dall'Ufficio del Registro di Lentini comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;**A U T O R I Z Z A**l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge Giuffrida Michele di Fran-Dalla Residenza Municipale, li 8/1/1959 19__

Ing. CS/VE



IL SINDACO

Comune di

Lentini

Provincia di

Siracusa

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]

per essere autorizzato a costruire

in questo Comune al mapp.

una casa di ab. Vignani
in Via Sella Spagnola

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data

3-4-52

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data

/

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data

/

(1)

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Viste le disposizioni recate dal Codice Civile, Libro Terzo, in materia di proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di Edilizia, di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

- 5) - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od a altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;

- 7) - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) - L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precavi ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.



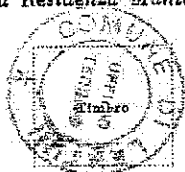
Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li

4-4-54

19



IL SINDACO

[Signature]



CITTA' DI LENTINI

Provincia di Siracusa

4° Settore

Urbanistica - Edilizia Privata - Protezione Civile

Rif. Prot. N. 12671/2014

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

VISTA l'istanza prot. n. 12671 del 04/06/2014 presentata dall'ing. TAMBURINI Marco;
VISTA la Determina del Sindaco n. 26/2012;
VISTI gli strumenti urbanistici vigenti;
VISTO l'art. 18 della Legge 28/02/1985 n. 47, comma 2 e 3;
VISTA la Legge n. 127 del 15/05/1997 e successiva Legge Regionale n. 23 del 07/09/1998;

CERTIFICA

che i terreni ubicati in territorio di Lentini riportati in Catasto al:

- foglio di mappa n. 48 particelle n. 193-194-195-245-246-293-295-305-306-312-721-1005-1006-1007.....

RICADONO

in zona "E" (zona agricola), del P.R.G. del Comune di Lentini approvato con D.A. n. 1267/89 del 07/10/1989. In tale zona è consentita la costruzione di abitazioni ed attrezzature da realizzarsi, qualora ne sussistano le condizioni, nel rispetto:

- degli art. 53 e 54 delle N.T.A. del P.R.G.;
- del D.M. 01/04/1968 (distacchi dal ciglio stradale);
- della Legge 08/08/1985 n. 431 (tutela delle zone di particolare interesse ambientale);
- del D.L. 22-01-2004 n. 42 (tutela delle zone paesaggistiche)
- del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 (distanza dalla ferrovia);
- dell'art. 6 delle L.R. 31/05/1994 n. 17;

Nelle predette zone "E" (agricole) sono consentite, altresì, interventi produttivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle L.R. 31/05/1994 n. 17.

REGIME VINCOLISTICO

L'area oggetto del presente certificato non è gravata da vincoli.

Il presente Certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ha validità un anno a partire dalla data di emissione, sempre che in tale lasso di tempo non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dell'Ente, si rilascia in carta semplice, per gli usi dove la legge prescrive il bollo.

Lentini, li 13.06.2014

Il Responsabile dell'Ufficio

(d.ssa C. Vasile)

Il Responsabile del Servizio

(arch. G. Castro)

IL COORDINATORE DEL 4° SETTORE

(Arch. Giuseppe Lundari)





Scala originale: 1:4000	6-Mag-2014 19:33
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metri	Prot n. T300602/2014
Foglio: 48	
Comune: LENTINI	



