Proc. n. 55/1988 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/dei beni immobili/del bene immobile di pertinenza del fallimento in epigrafe avanzata dal curatore;
esaminata la documentazione relativa all'immobile e la relazione di stima in atti;
viste la precedenti aste deserte per alcuni beni;
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 n. 1
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, scala B. piano quarto, interno 8 in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 31 confinante a nord con la via Gramsci ed area adibita a verde pubblico, ad ovest con altra proprietà Edilsantuzzi, a sud e ed est con altre proprietà.
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E a piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 54 confinante da un lato con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 29.175,00**.

Lotto n. 2
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 3, edificio C, scala C, piano terzo, interno 8 in catasto al foglio 16, p.lla 355, sub. 9 confinante adest con altra proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallitta, a nord con via Gramsci ed area adibita a verde pubblico.
- lastrico solare sito in Carlentini nella via Pancali n. 3, edificio C, scala C, piano quarto in catasto al foglio 16, part. 355, sub. 11 confinante con altra proprietà, a sud e ovesto con proprietà della ditta fallita, a nord con la via Gramsci ed area adibita a verde pubblico.
Prezzo base: **euro 11.850,00**.

Lotto n. 3
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano terra, interno 1 attribuito catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 26 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 12 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.

Prezzo base: **euro 6.400,00**

Lotto n. 4
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano terra, interno 2 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455, sub. 25 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 6 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale
Prezzo base: euro 7.600,00.

Lotto n. 5
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano primo, interno 3 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455 sub. 28 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 13 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 6.900,00**

Lotto n. 6
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano primo, interno 4 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455 sub. 27 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 9 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 7.500,00**

Lotto n. 7
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano secondo, interno 5 attribuito catastalmente al foglio 16, part. 2455, sub. 30 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 23 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: euro 6.600,00

Lotto n. 8
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano secondo, interno 6 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455

sub. 29 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 5 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 9.200,00**

Lotto n. 9
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano terzo, interno 8 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455 sub. 31 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 10 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: in **euro 7.600,00**

Lotto n. 10
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano quarto, interno 10 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455 sub. 34 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 8 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 7.400,00**

Lotto n. 11
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, scala A, piano quarto, interno 10 attribuito catastalmente al foglio 16 part. 2455 sub. 33 confinante a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e ad ovest con immobile della ditta fallita.
- garage sito in Carlentini nella via Pancali n. 7, edificio A, piano interrato attributi catastalmente al foglio 16, p.lla 2455, sub. 7 confinante a nord con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 6.200,00**

Lotto n. 12
- fabbricato sito in Carlentini nella via Pancali n. 5, identificato come edificio B composto da: a) unità immobiliare piano terra, interno 1 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 37, box auto piano seminterrato interno 11A con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455, sub. 11; b) unità immobiliare piano terra, interno 2 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 36, box auto piano seminterrato interno 11B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455 sub. 21; c)

unità immobiliare piano primo, interno 3 con assegnazione catastale al foglio
16, part.lla 2455, sub. 39, box auto piano seminterrato interno 13B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455 sub. 17; d) unità immobiliare piano primo, interno 4 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 38, box auto piano seminterrato, interno 14B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455 sub. 16; e) unità immobiliare piano secondo, interno 5
con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 41, box auto piano seminterrato interno 15B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455, sub. 18; f) unità immobiliare piano secondo, interno 6 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 40, box auto piano seminterrato, interno 16B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455 sub. 22; g) unità immobiliare piano terzo, interno 7-8 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 42-43, box auto piano seminterrato, interno 17B e 18B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455, sub. 14 e sub. 15; h) unità immobiliare piano quarto, interno 9 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 45, box auto piano seminterrato, interno 19B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455 sub. 19; i) unità immobiliare piano quarto, interno 10 con assegnazione catastale al foglio 16, part.lla 2455, sub. 44, box auto piano seminterrato, interno 20B con assegnazione catastale al foglio 16, part. 2455 sub .10.
Il fabbricato confina a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e a ovest con proprietà ditta fallita.
Prezzo base: euro 71.000,00

Lotto n. 13
- magazzini siti in Carlentini nella via Gramsci n. 28 e 32 al piano terra dei fabbricati E ed F composti da: a) magazzino al piano terra, edificio E, interno 1 con assegnazione catastale al foglio 16, p.lla 357, sub. 71; b) magazzino al piano terra, edificio F, interno 2 con assegnazione catastale al foglio 16, p.lla 357, sub. 9 confinanti a nord con via Martiri della Resistenza, a sud e sud-est con via Pancali e a ovest con proprietà ditta fallita.
Prezzo base: **euro 122.000,00**

Lotto n. 14
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, scala C, piano primo, interno 2 in catasto al foglio 16, part.lla 357, sub. 15, confinante a nord-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della fallita e a sud-ovest con altra proprietà.
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 61 e 63 confinante da due lati con altri box e dagli altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 38.000,00**

Lotto n. 15
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F. scala C, piano terzo, interno 5 in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 26 confinante a sud-est con edificio E e dagli altri lati con area condominiale.
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, scala C, piano interrato, in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 59 e sub. 62 confinante da due lati con altri box e dagli altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 39.000,00**

Lotto n. 16
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, scala C, piano quarto, interno 7 riportata in catasto al foglio 16, p.lla 357 sub. 32 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci a nord-est con proprietà della ditta fallita e a sud-ovest con altra proprietà
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48 edificio F, piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 56 confinante da due lati con altri box e dagli altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: euro 32.000,00

Lotto n. 17
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, scala C, piano quarto, interno 8, in catasto al foglio 16, p.lla 357 sub. 33 confinante a sud-est e nord-ovest con area destinata a verde e via Gramsci, a nord-est con proprietà della ditta fallita e a sud-ovest con altra proprietà;
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio F, piano interrato,
in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub 68 confinante da due lati con altri garage e dagli altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 32.000,00**

Lotto n. 18
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, scala B, piano primo, interno 1, in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 12 confinante ad est con altra proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallita e a nord con via Gramsci e area destinata a verde;
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, piano interrato, in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 41 confinante da due lati con altri garage e dagli altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: euro 27.000,00

Lotto n. 19
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48m edificio E, scala B, piano secondo, interno 4 in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 19 confinante ad est con altra proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallita

e a nord con via Gramsci ed area destinata a verde;
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 44 e 45 confinante da due lati con altri garage e dagli altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 38.000,00**

Lotto n. 20
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, scala B, piano terzo, interno 6 in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 25 confinante ad est con altra proprietà, a sud e ovest con proprietà della ditta fallita e a nord con via Gramsci ed area destinata a verde;
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 48, edificio E, piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 357, sub. 55 confinante da due lati con altri garage e da altri due lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 37.000,00**

Lotto n. 21
- unità immobiliare sita in Carlentini nella via Gramsci n. 6, edificio H, pianto terra, interno 1 in catasto al foglio 16, p.lla 2502, sub. 2 confinante a nord.est e nord-ovest con area destinata e verde e via Gramsci, a sud-est con proprietà della ditta falllita e a sud-ovest con altra proprietà;
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 6, edificio H, piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 2502, sub. 65 confinante da un lato con altri box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 41.000,00**

Lotto n. 22
- garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 6, edificio H, piano interrato in catasto al foglio 16, p.lla 2502, sub. 73 confinante da un lato con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 10.200,00**

Lotto n. 23
garage sito in Carlentini nella via Gramsci n. 6, edificio H, piano interrrato in catasto al foglio 16, p.lla 2502, sub. 70 confinante da un lato con altro box e dagli altri lati con area condominiale.
Prezzo base: **euro 5.100,00**

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Curatore, **avv. GIUSEPPE PICCIONE**
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, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; 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 comparendo 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 all'interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili;
- **pubblicità su quotidiano a tiratura locale a scelta del Curatore;**
- 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 peridoto di pubblicità prescritto.

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, 23/02/2021

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Nicoletta Rusconi

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE
EX ART. 15 D.M. 44/2011