

Il GD, visto,
 approva in sostituzione del C.d.C.
 e autorizza l'esecuzione degli atti in conformità
 Pune l'attività a carico dell'Erario, non disponendo la procedura dei fondi necessari
 22/04/2024

Avv. Carmelo Tardonato

Patrocinante in Cassazione

Viale Scala Greca n. 163/C – 96100 Siracusa

Tel./Fax 0931/415519

PEC: carmelo.tardonato@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-Sezione Procedure Concorsuali-

Fallimento n° 38/2013 di [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Federico Maida

Curatore: Avv. Carmelo Tardonato

Comitato dei Creditori: non costituito

INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Avv. Carmelo Tardonato nominato Curatore del fallimento in epigrafe indicato, premesso il programma di liquidazione già approvato, a seguito delle indagini ulteriormente espletate, propone le seguenti integrazioni e modifiche da sottoporre al Sig. G.D. per l'approvazione e le conseguenti autorizzazioni:

PREMESSO

- che il G.D. con provvedimento di data 06/01/2021, ha autorizzato il Curatore ad accettare con beneficio d'inventario l'eredità della [REDACTED]
[REDACTED], al fine di acquisire al fallimento i relativi beni sopravvenuti;
- che il fallito [REDACTED]
- che, in data 13 aprile 2021, [REDACTED] nella qualità di curatore dei fallimenti dei chiamati all'eredità, ha accettato l'eredità della [REDACTED] G. n. [REDACTED], Cron. n. 1967/2021;
- che, pertanto con l'accettazione dell'eredità sono stati acquisiti i seguenti immobili:
- 1- C1-Negozi e botteghe censito al Catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44 p.lla 9568 sub 2 (ex Foglio 47 P.lla 1200 Sub. 2);
- 2- C2 Magazzini e locali di deposito censito al catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44 p.lla 9568 sub. 4 e sub 7 (ex Foglio 47 P.lla 1200 Sub. 4 e Foglio 47 P.lla 1204 Sub. 4);
- 3- C2- Magazzini e locali di deposito censito al catasto urbano del Comune di Rosolini al Foglio 44 p.lla

9568 sub 1 e sub 5 (ex Foglio 47 P.IIa 1200 Sub. 1 e Foglio 47 P.IIa 1204 Sub. 1);

- 4- A4- Abitazione di tipo Popolare censito al catasto urbano del Comune di Rosolini al Foglio 44 p.IIa 9568 sub 3 e sub 6 (ex Foglio 47 P.IIa 1200 Sub. 3 e Foglio 47 P.IIa 1204 Sub. 3)
- che il [REDACTED] il quale godeva su alcuni immobili del diritto di usufrutto è deceduto in data [REDACTED] e pertanto gli immobili di cui sopra devono essere stimati e venduti per la piena proprietà;
- che è stata predisposta una CTU nel procedimento esecutivo n. 520/2012 RG Es., dichiarato improcedibile, dove è stato stimato un valore complessivo degli immobili in oggetto per la piena proprietà pari ad € 404.248,00;
- che si ritiene opportuno, per questioni di economia e tempistica processuale utilizzare la suddetta perizia;
- che il Giudice delle Successioni del Tribunale di Siracusa nel procedimenti n. 1311/2023 RG V.G., con provvedimento del 05 ottobre 2023, comunicato il 24/10/2023, ha autorizzato il sottoscritto curatore all'incasso del vaglia postale n. 0371821076-03, nonché alla vendita degli immobili in sede fallimentare ad un prezzo non inferiore a quanto stimato dalla CTU;
- che con istanza di correzione di errore materiale del 29/11/2023, il Curatore chiedeva disporsi la vendita in sede fallimentare a procedura competitiva;
- che con provvedimento del 12/12/2023 il Giudice delle Successioni del Tribunale di Siracusa, a parziale modifica del precedente provvedimento, autorizzava la vendita degli immobili a procedura competitiva in sede fallimentare

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, co. 1, L fall., sottopongo all'approvazione della S.V. la seguente **integrazione del programma di liquidazione:**

- per la vendita degli immobili di cui sopra, si chiede di essere autorizzato ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 I comma legge fallimentare, nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2);
- la vendita avverrà con modalità telematiche secondo le regole tecniche stabilite con D.M. n. 32/2015 al fine di garantirne la trasparenza e, segnatamente, nella forma sincrona mista, ossia con possibilità di presentare l'offerta sia con modalità telematica sia con modalità analogica (art. 22 del D. M. citato);
- Si riporta di seguito la disciplina della vendita:
- 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’instestato Tribunale, nel caso di vendita secondo le norme del codice di 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. 179 ter 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.;

- che deve procedersi alla VENDITA SENZA INCANTO, nel rispetto delle previsioni del codice di procedura civile e secondo quanto disposto nel presente programma di liquidazione, del seguente compendio al prezzo base di seguito indicato, meglio descritto in seno alle perizie valutative in atti: LOTTO N. 1 (elaborato di stima del 16/12/2013)

Piena proprietà del negozio ubicato in Rosolini con accesso da via Vincenzo Bellini/Vico Dell’Orto, CT. C1-Negozi, e botteghe, Classe 3, Rendita € 875,91, censito al Catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44 p.lla 9568 sub 2 (ex Foglio 47 P.lla 1200 Sub. 2);

Disponibilità del bene: il bene è nella disponibilità del debitore.

Prezzo base: € **100.400,00** (avendo sottratto già € 400,00 per le spese stimate dal CTU per rendere gli immobili A e B indipendenti tra loro)

LOTTO N. 2 (elaborato di stima del 16/12/2013)

Piena proprietà dei seguenti beni ubicati in Rosolini con accesso da Vico Dell'Orto: CT. C2 Magazzini e locali di deposito censito al catasto urbano del Comune di Rosolini al foglio 44 p.lla 9568 sub. 4 e sub 7 (ex Foglio 47 P.lla 1200 Sub. 4 e Foglio 47 P.lla 1204 Sub. 4); - CT. C2- Magazzini e locali di deposito censito al catasto urbano del Comune di Rosolini al Foglio 44 p.lla 9568 sub 1 e sub 5 (ex Foglio 47 P.lla 1200 Sub. 1 e Foglio 47 P.lla 1204 Sub. 1); - CT A4- Abitazione di tipo Popolare censito al catasto urbano del Comune di Rosolini al Foglio 44 p.lla 9568 sub 3 e sub 6 (ex Foglio 47 P.lla 1200 Sub. 3 e Foglio 47 P.lla 1204 Sub. 3).

Disponibilità del bene: il bene è nella disponibilità del debitore.

Prezzo base: € **303.048,00** (avendo sottratto già € 400,00 per le spese stimate dal CTU per rendere gli immobili A e B indipendenti tra loro)

- che pertanto, risulta opportuno la DELEGA per il compimento delle operazioni di vendita al Curatore, Avv. Carmelo TARDONATO

- che quindi 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.

- Si richiede la NOMINA del gestore della vendita telematica la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it.

- Fissando il termine finale per l'espletamento delle attività delegate in dodici mesi dalla comunicazione dell'autorizzazione della presente integrazione di programma di liquidazione; 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. Il G.D. 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.

Nel caso in cui si siano già tenute vendite sotto la vigenza della precedente o di altra disciplina, con riferimento alla prima vendita delegata il professionista provvede ad indicare come prezzo base lo stesso prezzo posto a base della precedente asta deserta.

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 dalla integrazione del programma di liquidazione relativo 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 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, 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 registrazione, trascrizione e voltura e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie

sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i termini di legge.

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.

L'aggiudicatario è onerato di regolarizzare, a sue cure e spese, eventuali irregolarità urbanistiche e catastali - tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile -, dopo l'aggiudicazione ed il versamento del saldo prezzo e prima del trasferimento, sostenendone ogni onere e costo.

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 minorenni, 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 120 (centoventi) 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 nonché degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione. Il professionista, 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), dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 (termine non soggetto a sospensione feriale), 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato cura tempestivamente il deposito dell'importo del 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 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 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;
- dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità;
- Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso un Notaio scelto dalla Curatela nel distretto notarile di Siracusa che sarà stipulato dopo il pagamento del saldo del prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare, la regolarizzazione - se necessario - ai fini del trasferimento del bene. I relativi oneri sono a interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 60 giorni dal versamento

del saldo prezzo decorso il quale la Curatela tratterrà la cauzione a titolo di penale e sarà libera di esperire altro esperimento di vendita per l'individuazione di altro aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché' delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

La cancellazione e annotazione delle formalità pregiudizievoli sarà eseguita a cura, spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario.

Dal momento del trasferimento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

- 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 (ad es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

- l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo - L'aggiudicatario è onerato di regolarizzare, a sue cure e spese, eventuali irregolarità urbanistiche e catastali - tali da non consentire il legittimo trasferimento dell'immobile -, dopo l'aggiudicazione ed il versamento del saldo prezzo e prima del trasferimento, sostenendone e sopportandone ogni costo e onere.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, le competenze, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari e spese del Notaio incaricato del trasferimento, I.V.A. se e ove dovuta, imposta di registrazione, imposte catastali e ipotecarie, bolli, costi di trascrizione, voltura catastale, rettifiche e correzioni, diritti di copia e conformità, oneri e imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e quant'altro occorrente), ivi compreso il corrispettivo per l'uso della piattaforma telematica www.astetelematiche.it gestita dalla società Aste Giudiziarie In Linea Spa, indicato nel listino prezzi ed oltre le spese e le competenze – se necessarie - inerenti alla redazione di apposita attestazione di conformità ex art. 29 legge 27.2.1985 n. 52 rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, che sarà redatta da tecnico incaricato dalla procedura i cui costi e competenze saranno sopportati interamente dall'aggiudicatario, previa liquidazione da parte del giudice delegato al fallimento.

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”.

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.

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;

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.

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:

- a. pubblicazione dell’avviso di vendita, unitamente 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 www.astegiudiziarie.it, all’interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili;
- b. pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” - dell’avviso di vendita, unitamente alle foto dell’immobile contenute nella perizia di stima, all’offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del Curatore sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell’avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito www.asteannunci.it (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-

5351923);

c. pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

d. 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.

Il Curatore provvederà inoltre, entro il medesimo termine di cui sopra, a comunicare l'avviso di vendita ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri.

Al fine della vendita si sottopone l'avviso di vendita di cui in allegato.

5. CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, ultimo comma, L.F., il sottoscritto curatore

chiede

che la S.V., in forza dei poteri sostitutivi di cui all'art. 41, 4° comma L.F., ricorrendo ipotesi di inerzia ed impossibilità di funzionamento del Comitato dei creditori, nonché ragioni d'urgenza, Voglia approvare la seguente integrazione del programma di liquidazione.

Ai sensi dell'art. 104-ter, co. 5, l'approvazione del programma tiene luogo delle autorizzazioni eventualmente necessarie per l'adozione degli atti, e l'effettuazione delle operazioni incluse nel programma medesimo.

Assicuro al comitato dei creditori e alla S.V. Ill.ma che la liquidazione si svolgerà con massima informazione possibile, e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, 5° comma.

Disporre l'ammissione al gratuito patrocinio dello Stato delle spese ed degli oneri per il compimento del relativo adempimento, giacché la procedura non ha alcuna liquidità, autorizzando sin da adesso lo scrivente curatore a sostenere, anticipandoli, gli oneri e le spese necessari ove non coperti del gratuito patrocinio.

Con osservanza

Siracusa, lì 19 aprile 2024

Il Curatore

Avv. Carmelo Tardonato