

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Proc. n. 18/1990 R.FALL

PRIMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

L'avv. **Sebastiano Teodoro**, , Curatore del fallimento C.EDI.S. S.r.l. n.18/1990 R.Fall. Trib. di Siracusa, delegato alla vendita ai sensi degli artt. 569, 571 e ss e 591bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice Delegato, Dott. Federico Maida, dell'1/4/2020, con studio in Siracusa, Via Augusta, n.17 (email avv.sebastianoteodoro@gmail.com; PEC sebastiano.teodoro@cert.ordineavvocatisr.it), telefono 0931-492806, presso cui si terranno le attività inerenti alla partecipazione alla vendita sincrona mista senza incanto, ai sensi dell'art. 571 e seguenti c.p.c., ed al quale potranno essere richieste ulteriori informazioni non indicate nel presente avviso,

AVVISA

che in data 07/10/2020 ad ore 11:30 avrà luogo presso il proprio studio in Siracusa (SR), Via Augusta n.17, la vendita sincrona mista senza incanto, individuando quale gestore della vendita telematica Fallco Aste di Zucchetti Software Giuridico Srl (codice fiscale 02667520247 - iscritto al registro delle vendite telematiche di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015 con PDG n. 4 del 9 agosto 2017), dei seguenti beni immobili ricompresi nell'attivo fallimentare, così identificati:

LOTTO 1

Diritto venduto: piena proprietà

Appartamento sito in Siracusa, via Pitia n. 36/5 n. 36/8, ubicato al piano terra, esteso per 220,00 mq circa, composto da ingresso, 7 vani, corridoio, disimpegno e wc, identificato nel NCEU al foglio 34, p.lla 158, sub 2, cat. A10, classe 1.

PREZZO BASE VENDITA: euro 132.000

Offerta minima in aumento in caso di gara: euro 6.000

Offerta minima ai fini dell'efficacia ex art. 571, comma 2, c.p.c.: euro 99.000

LOTTO 2

Diritto venduto: piena proprietà

Appartamento sito in Siracusa, via Pitia n. 36, ubicato al piano terra, esteso per 160,00 mq circa, composto da ingresso, 5 vani, corridoio, 2 disimpegni e 2 wc, identificato nel NCEU al foglio 34, p.lla 158, sub 1, cat. A10, classe 1

PREZZO BASE VENDITA: euro 75.000

Offerta minima in aumento in caso di gara: euro 4.000

Offerta minima ai fini dell'efficacia ex art. 571, comma 2, c.p.c.: 56.250.

Situazione urbanistica:

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzione dell'edificio condominiale sito in Siracusa via Pitia n. 36, edificato con Licenza n. 2212 del 25/05/1973 successivamente volturata. Autorizzazione di Abitabilità dell'edificio rilasciata in data 30/04/1979 prot. 5185/IG.

Poiché l'originaria destinazione d'uso delle suddette unità immobiliari è stata cambiata, è stata presentata al Comune di Siracusa domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e L.R. 37/85, prot. Gen. 15928 del 22/02/1986, pratica 18 Soc.. In detta domanda viene indicata una superficie complessiva da sanare di mq 350,76, ed una ricevuta di versamento di Lire 1.403.000. Il Comune di Siracusa, a seguito dell'avviso di avvio del procedimento di diniego per carenza di documentazione, in data 16/11/2008-31/12/2008 ha emesso atto di ripulsa della suddetta domanda di concessione in sanatoria, ed ordinanza n. 711 del 16/11/2008-23/12/2008 di demolizione delle suddette opere abusive.

Il prezzo a base d'asta tiene conto dei costi e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Si rimanda, in ogni caso, alla Relazione di Stima, agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sui siti internet: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - www.fallcoaste.it - www.asteannunci.it, nonché sui principali siti internet immobiliari privati www.casa.it ; www.idealista.it; www.bakeka.it

CONDIZIONI DI VENDITA

Ciascun immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e senza alcuna garanzia da parte della massa dei creditori, anche in relazione alla normativa introdotta con la L.47/1985 ed al testo unico di cui al d.p.r. n. 380/2001 e loro successive integrazioni e modifiche, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria - i cui costi sono a carico esclusivamente dell'aggiudicatario - entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Si precisa, infine, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura

del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

MODALITA' DELLA VENDITA

1) Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista.

Pertanto, per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

La gara si svolgerà con modalità sincrona-mista 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, selezionare il bene di interesse e tramite il comando '*iscriviti alla vendita*', compilare il modulo ministeriale di '*presentazione offerta*';

oppure

- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 4 del presente avviso.

2) il deposito telematico o cartaceo delle domande di partecipazione deve avvenire entro le ore 12 del giorno precedente a quello dell'asta.

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

4) **L'offerta cartacea (analogica) di acquisto**, in bollo da 16,00 euro, dovrà essere presentata, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato **avv. Sebastiano Teodoro, in Siracusa (SR), Via Augusta n. 17**, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita; sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista e la data della vendita sincrona mista; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta, e dunque né il nome delle parti, né numero o nome della procedura, né il bene per cui stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; il regime fiscale e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente (ad es. per quelle disposte per la prima casa);

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, mentre le offerte inferiori saranno giudicate inefficaci;

- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- g) l'offerta dovrà inoltre essere accompagnata dal deposito di cauzione e anticipo spese non inferiore al 30% del prezzo offerto per il lotto cui si intende concorrere (10% a titolo di cauzione e 20% per anticipo spese), da effettuarsi a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a UFFICIO FALLIMENTARE DI SR FALLIMENTO DELLA C.EDIS. S.r.l., che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

5) Le offerte telematiche (criptate) di acquisto dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26.2.2015 n. 32 (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure attraverso il sito www.fallcoaste.it.

Esse in particolare devono contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del 30% del prezzo offerto (10% a titolo di cauzione e 20% per anticipo spese);
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015.

6) per le offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato al Fallimento con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

7) il gestore della vendita telematica, a norma dell'art. 16 del DM 32/2015, provvederà, non meno di 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, ad inviare all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente in fase di compilazione dell'offerta, un invito a connettersi e le relative credenziali di accesso per accedere alla consolle lato utente; 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.

8) Le offerte telematiche/criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate

unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al delegato.

9) Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte telematiche/criptate o cartacee/analogiche presentate in modo non conforme a quanto disposto in questa ordinanza. 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, il cui importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

10) 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 compaia il giorno fissato per la vendita.

11) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento 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 delegato successivamente all'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.

12) Salvo quanto disposto nel successivo punto n. 13) ed anche in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 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.

13) 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 sottoscritto delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione per la dichiarazione di decadenza con dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita 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.

Il sottoscritto delegato procederà:

a. con riferimento alle offerte cartacee: all'apertura delle buste ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di inefficacia delle offerte medesime, dell'allegazione degli assegni circolari non trasferibile pari o superiore al 30% del prezzo offerto per cauzione e fondo spese;

b. Con riferimento alle offerte telematiche, alla verifica della corretta compilazione della domanda ed alla verifica del corretto accredito della cauzione pari o superiore al 30% del prezzo offerto, da effettuarsi con bonifico bancario sul conto corrente iban intestato alla procedura fallimentare IT82B0306917111100000590001 con causale "*FALLIMENTO N.18/1990 – versamento cauzione e fondo spese asta del 7/10/2020*";

15) Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta (criptata o analogica): ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati:

a. se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il sottoscritto delegato provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

b. Se il prezzo offerto è inferiore (nel limite 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.

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

16) Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato procederà con gara tra offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it, ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

17) Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto professionista delegato disporrà 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.

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

19) Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari con assegno circolare saranno restituite immediatamente ai presenti, quelle prestate telematicamente la restituzione avrà luogo esclusivamente con bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta entro i due giorni lavorativi seguenti.

20) Non verranno prese in considerazione offerte criptate o analogiche pervenute dopo la conclusione della gara;

21) Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata o analogica e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato 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.

22) Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con

sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

23) 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

Del presente avviso di vendita verrà data pubblica notizia in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita mediante:

- a. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul sito www.fallcoaste.it;
- a. pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- b. pubblicazione 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 www.casa.it , www.idealista.it e www.bakeka.it e sul sito www.asteannunci.it .

Siracusa, 16/04/2020

IL CURATORE
Avv. Sebastiano Teodoro