

IL TRIBUNALE DI SCIACCA

IL GIUDICE DELEGATO

VISTA l'istanza del Curatore del fallimento per la vendita di compendio immobiliare afferente alla sede in Sciacca (n. 1/2020);

RILEVATO che il Curatore, ne programma di liquidazione approvato in data 22/2/2023 ha espressamente previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile contenute nel libro III°, titolo II°, capo IV°, sezione III° ;

RILEVATO che, a seguito della modifiche apportate alle norme richiamate con L. 80/2005 e L. 263/2005, la vendita senza incanto e la vendita con incanto costituiscono due fasi, la prima necessaria e la seconda eventuale, dello stesso procedimento di vendita disposto con unica ordinanza ;

P.Q.M.

visti gli artt. 104, 105 e 107 co 2 L.F., 569 e ss. c.p.c.

ORDINA

previa acquisizione da parte del Curatore del parere favorevole del Comitato dei Creditori e dei creditori ammessi al passivo aventi un diritto di prelazione sugli immobili

- **la vendita senza e con incanto**- nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione agli art. 1 e ss della L. 47/85, del compendio immobiliare acquisito all'attivo fallimentare, comunque meglio descritto in ogni sua parte, ivi compresi dati catastali ed i confini nella relazione di consulenza estimativa acquisita agli atti del fallimento redatta dal C.t. a suo tempo nominato in due lotti che risultano così formati:

Lotto 1: 1000/1000 di LOCALE COMMERCIALE SITO IN SCIACCA ALLA CONTRADA BORDEA, identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 88 - Particella 318 Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 1 Consistenza mq 110 Rendita Catastale Euro 3.368,85.

Valore di vendita € 94.069,00 (novantaquattromilasesantanove/00) oltre iva se dovuta.

Lotto 2: 1000/1000 di LOCALE AD USO LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITO IN SCIACCA ALLA CONTRADA BORDEA, identificato al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 88 - Particella 318 Subalterno 7, Categoria C/3, Classe 1 Consistenza mq 114 Rendita Catastale Euro 528,87.

Valore di vendita da perizia € 77.710,000 (settantasettemilasettecentodieci/00) oltre iva se dovuta.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi e come meglio descritto nelle sopra richiamata relazione di stima nonché nella documentazione ipocatastale agli atti della procedura, alle quali si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, con contestuale autorizzazione per ogni interessato a prenderne visione sotto la vigilanza del cancelliere.

VISTA la succitata relazione di c.t.u., l'istanza del Curatore in esame fin da ora

DETERMINA

il prezzo base della vendita del lotto 1 in euro € 94.069,00 con l'aumento minimo di Euro 1.000,00, più oneri fiscali come per legge.

il prezzo base della vendita del lotto 2 in euro € € 77.710,000 con l'aumento minimo di Euro 500,00, più oneri fiscali come per legge.

STABILISCE

che le offerte della vendita senza incanto saranno esaminate dal G.D il giorno **23 maggio 2024 alle ore 11.00** in pubblica udienza nei locali del Tribunale di Sciacca, Via Quasimodo, 1; le predette offerte dovranno rispettare le seguenti condizioni:

1) l'offerta dovrà essere depositata, o fatta pervenire mediante plico postale, entro le ore 12 del giorno precedente la vendita, cioè entro le ore 12 del giorno 22 maggio 2024, presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Sciacca, in busta chiusa recante soltanto il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del giudice delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione (né nome delle parti, né numero della procedura, né bene per cui è stata fatta l'offerta, né ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. ;

2) L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo base;

3) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, (nonché una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente) il domicilio e lo stato civile 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. N.B. ognuno è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di procuratore legale; i procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 ult.co. e 583 c.p.c..

b) se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A. ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale;

c) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune sede del Tribunale, unitamente a un recapito telefonico o fax o e-mail; in mancanza, tutte le comunicazioni previste saranno effettuate presso la Cancelleria;

d) i dati identificativi del bene cui è interessato, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa indicazione di avere preso visione dell'avviso e della perizia di stima nonché di conoscere ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Sciacca – Fallimento "1/20" "numero del lotto" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo. In alternativa al deposito di assegno circolare, la prestazione della cauzione può avvenire mediante fideiussione autonoma per un importo pari al 10% del prezzo offerto, irrevocabile e a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione in favore della procedura fallimentare con necessità, in tal caso, di deposito di copia della fideiussione rilasciata, di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte della società di revisione;

5) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e tutte le spese di vendita (quelle necessarie per la cancellazione delle formalità ipotecarie, la regolarizzazione delle trascrizioni presso l'ufficio del territorio, nonché le imposte e le tasse); il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal curatore ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;

7) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Sciacca – Fallimento "01/20" "numero lotto";

8) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza. Nel caso in cui il termine finale per il versamento scada in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale lo stesso si intenderà fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale;

9) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'ammontare minimo sopra previsto; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo, il giudice, se non riterrà di disporre l'incanto, disporrà la vendita a favore di chi risulterà aver depositato per primo l'offerta.

10) In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo di prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'ordinanza di vendita.

11) 10. l'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (cd. aumento del quinto).

Fin da ora, inoltre

Ordina

anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 c.p.c., per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine precedentemente stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non sono efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, comma 3, c.p.c., ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, che si procederà con le forme della vendita con incanto del compendio immobiliare invenduto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. che ferme tutte le altre condizioni indicate-ivi incluso prezzo base, luogo della vendita e di presentazione delle offerte- sarà effettuata in data **6 giugno 2024 ore 11,00** alle seguenti ulteriori condizioni:

- 1) Ogni offerente dovrà depositare presso la Cancelleria, entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello dell'incanto, cioè entro le ore 12,00 del giorno 5 giugno 2024, la domanda di partecipazione unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Sciacca – Fallimento "01/20" "numero di lotto" di importo pari al 10% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione;
- 2) la domanda di partecipazione dovrà contenere tutti gli elementi indicati nella disciplina della vendita senza incanto;
- 3) ognuno è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; i procuratori legali possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579 ult.co. e 583 c.p.c.;
- 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e di tutte le spese di vendita (quelle necessarie per la cancellazione delle formalità ipotecarie, la regolarizzazione delle trascrizioni presso l'ufficio del territorio, nonché le imposte e le tasse), come per legge; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Curatore ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; le eventuali offerte in aumento, ai sensi dell'art. 584 c.p.c., dovranno essere depositate in cancelleria entro il termine di giorni dieci dall'aggiudicazione;
- 5) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di 60 gg. dall'aggiudicazione (gg. 70 dall'incanto), mediante deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Sciacca – Fallimento "01/20" "numero lotto";
- 6) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
- 7) se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è restituita subito dopo la chiusura dell'incanto;
- 8) Chiunque (ad esclusione dei soggetti indicati nell'art. 579 c.p.c.), può effettuare un'offerta di acquisto ad un prezzo superiore di almeno un quinto al prezzo di aggiudicazione (c.d. "aumento del quinto"), entro le ore 12 del decimo giorno successivo alla data dell'incanto.

- 9) Le offerte devono essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Sciacca; 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 giudice titolare della procedura e la data della scadenza del termine per l'offerta); nessun'altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- 10) l'offerta dovrà contenere tutti gli elementi nella disciplina della vendita senza incanto;
- 11) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Sciacca – Fallimento "01/20" "numero lotto" per un importo pari al doppio della cauzione versata per partecipare all'incanto (e quindi del 20% del prezzo base dell'asta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancata partecipazione alla gara di tutti gli offerenti in aumento;
- 12) il giudice procederà alla apertura delle buste e, verificata la regolarità delle offerte, indirà la gara della quale il cancelliere darà pubblico avviso a norma dell'art. 570 c.p.c. nonchè comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte con le stesse modalità indicate per la disciplina della vendita senza incanto;
- 13) le eventuali buste depositate dopo l'indizione della gara saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di fissazione dell'incanto; qualora siano presenti per partecipare alla gara più offerenti, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; qualora sia presente il solo offerente in aumento (ovvero qualora l'aggiudicatario presente non effettui a sua volta una offerta in aumento) il bene sarà aggiudicato definitivamente all'offerente in aumento al prezzo indicato nell'offerta; qualora nessuno degli offerenti in aumento sia presente, il bene sarà aggiudicato definitivamente a colui che risultava aggiudicatario provvisorio al termine dell'incanto ed il giudice pronuncerà a carico di coloro che hanno proposto l'offerta in aumento nel termine di cui all'art. 584 primo comma, la perdita della cauzione che verrà acquisita all'attivo della procedura;
- 14) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al minimo indicato;
- 15) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e tutte le spese di vendita (quelle necessarie per la cancellazione delle formalità ipotecarie, la regolarizzazione delle trascrizioni presso l'ufficio del territorio, nonché le imposte e le tasse) come per legge; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dalla cancelleria ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo del prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione;
- 16) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovranno essere versati entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili, intestati a "Tribunale di Sciacca – Fallimento "01/20" "numero lotto";
- 17) in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione; se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della gara

Disposizioni Comuni

Il prezzo di aggiudicazione e le somme occorrenti per le spese di vendita, dedotti gli importi della cauzione e delle spese anticipate già prestate, dovranno essere versati in cancelleria, mediante assegni circolari non trasferibili, emessi all'ordine della procedura fallimentare entro i termini stabiliti per le vendite senza incanto e con incanto, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione medesima ai sensi dell'art 587 c.p.c.; subito dopo il G.D. emetterà il decreto di trasferimento del compendio immobiliare eventualmente aggiudicato;

sia che la vendita avvenga senza incanto che a seguito di incanto: tutte le spese di vendita (quelle necessarie per la cancellazione delle formalità ipotecarie, la regolarizzazione delle trascrizioni presso l'ufficio del territorio, nonché le imposte e le tasse), come per legge, saranno sempre e comunque a totale carico dell'acquirente; il Curatore e la Cancelleria sono sin d'ora invitati a curare con sollecitudine tutti gli adempimenti, anche fiscali, connessi al trasferimento, e a tal fine la Cancelleria è sin d'ora autorizzata all'emissione dei mandati di pagamento per gli importi indicati a tale titolo dai Curatori; il Curatore, infine, è altresì invitato a predisporre bozza del decreto di trasferimento utilizzando modello predisposto dal G.D. e reperibile in cancelleria in formato elettronico; ciò detto fermo restando che per tutto quanto non espressamente previsto nella presente ordinanza si fa espresso e testuale rinvio alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Al fine di assicurare ampia pubblicità alla vendita in oggetto, infine,

Dispone

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- 1) affissione dell'avviso di vendita ex art. 490 c.p.c., per tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale, a cura della Cancelleria;
- 2) pubblicazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte, della presente vendita mediante affissioni murali nei Comuni di Sciacca;
- 3) pubblicazione almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e fino al giorno dell'eventuale vendita con incanto, sul portale delle vendite pubbliche, di un avviso contenente le seguenti informazioni:
 - numero della procedura, cognome GD, cognome Curatore (con relativo recapito telefonico);
 - tipo di vendita; lotto;
 - ubicazione del bene, natura del diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
 - caratteristiche dell'immobile (superficie, vani, piano, interno, ecc..) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc..) e condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
 - ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;

- termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
 - data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per la vendita senza incanto;
 - data, luogo ed ora fissata per l'eventuale vendita con incanto;
 - ammontare del prezzo base ed ammontare del rilancio minimo nella vendita con incanto;
 - termine per la presentazione delle offerte nella vendita con incanto;
 - indicazioni per reperire maggiori informazioni (Curatore, Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Sciacca sito internet ove sono stati inseriti gli avvisi di vendita ex art. 490, co. 2 c.p.c.) nonché di copia della presente ordinanza di vendita, nonché della relazione di stima redatta ex art. 173 disp. att. c.p.c. della planimetria (in mancanza il curatore dovrà richiedere al tecnico nominato di redigerla) e delle allegate fotografie (raffiguranti sia l'esterno che l'interno dell'immobile);
- 4) affissione nelle vicinanze del compendio immobiliare di un cartello "VENDESI" recante una sommaria descrizione dell'immobile e il recapito telefonico del Curatore;
- 5) pubblicazione prima possibile e comunque almeno 45 gg prima della fissazione dell'udienza di vendita senza incanto, di un avviso sintetico su siti gratuiti (p.es. www.subito.it);
- 6) notifica di copia dell'ordinanza, entro il termine di giorni 30, ai creditori ipotecari ammessi al passivo; ai creditori ipotecari non insinuati, presso il domicilio eletto risultante dalla nota dell'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 c.c.; ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile; agli eventuali promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art.2776 bis c.c.

Per gli adempimenti descritti ai punti n. 2, 3, 4, 5 il professionista incaricato dovrà aver cura e sarà dunque responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e su portali Web, richiedendo prima possibile agli editori eventuali modifiche da effettuare;

Sciacca, 8/2/2024

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Valentina Stabile

Il presente provvedimento, redatto su documento informatico, viene sottoscritto con firma digitale dal Giudice Dott. Valentina Stabile, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del d.lgs. 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.