



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
UFFICIO FALLIMENTARE



IL GIUDICE DELEGATO

- I. vista la stima effettuata dall'esperto Arch. PAOLO LOMBARDO;
- II. visto il certificato redatto dal Notaio FLORA CARDINALE, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili di seguito descritti;
- III. ritenuta l'applicabilità alle vendite fallimentari dell'art. 591-*bis* c.p.c. (come novellato dal d.l. 83/2015, convertito con modificazioni dalla l. 132/2015);
- IV. vista la circolare sulle Vendite Fallimentari pubblicata dal Tribunale di Termini Imerese in data 5 giugno 2018;
- V. considerato che non sussiste (né è stata prospettata dal Curatore o dal Comitato dei creditori) l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a norma dell'art. 591-*bis*, co. 2, c.p.c.;
- VI. considerato che, a norma dell'art. 591, co. 2, c.p.c., deve procedersi ad un nuovo esperimento di vendita senza incanto, con la fissazione di un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di $\frac{1}{4}$;

P.Q.M.

visto l'art. 107 l.f., nonché gli artt. 490, 567 ss. e 591-*bis* c.p.c.

ORDINA

che si proceda alla vendita dei diritti di seguito indicati, alle condizioni stabilite nella presente ordinanza, sulle seguenti unità immobiliari (meglio descritte nella relazione di stima a firma dell'esperto, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni):

LOTTO N. 1

Diritto di proprietà 1/1 - magazzino con accesso carrabile di mq 108,23 al P.T. di Via Tucidide n° 6 in Termini Imerese [*ma di fatto facente parte della semiperiferica dell'abitato di Trabia (zona Danigarci)*], distinto in Catasto alla partita 7525, al foglio 4, particella 870/2, Cat. C/2, R.C. € 214,85; composto da unico ambiente pilastro; confinante con: Via Tucidide, continuazione Vicolo Rinella, propr. Scaletta Montes, stessa propr.;



- appartamento, I° Piano a Dx, di Via Tucidide n° 8, in Termini Imerese [*ma di fatto facente parte della semiperiferica dell'abitato di Trabia (zona Danigarci)*], di mq. 117,57, distinto in Catasto alla partita 7525, al foglio 4, particella 870/4, Cat. A/7, cons. 6,0, R.C. € 573,27; composto da: sala, corridoio, quattro stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, un balcone; confinante con: Via Tucidide, continuazione vicolo Rinella, propr. Scaletta Montes, stessa propr.;

AL PREZZO BASE DI € 34.150,27; con offerta minima pari ad € 25.612,70

in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà di € 1.500,00;

LOTTO 2

Diritto di proprietà 1/1 - magazzino/garage di mq. 103,88 al P.T. di Via Tucidide n. 10 in Termini Imerese [*ma di fatto facente parte della semiperiferica dell'abitato di Trabia (zona Danigarci)*], distinto in catasto alla partita 7525, al foglio 4, particella 870/3, Cat. C/2, R.C. € 237,88; composto da unico ambiente pilastrato, confinante con: Via Tucidide, propr. Scaletta Montes, pror. Modica, stessa propr.;

- appartamento, I° Piano a Sx, di Via Tucidide n° 8, in Termini Imerese [*ma di fatto facente parte della semiperiferica dell'abitato di Trabia (zona Danigarci)*], di mq. 112,68, distinto in Catasto alla partita 7525, al foglio 4, particella 870/5, Cat. A/7, cons. 6,0, R.C. € 573,27;

composto da: sala, corridoio, quattro stanze, cucina, wc bagno, wc doccia, un balcone; confinante con: Via Tucidide, propr. Scaletta Montes, propr. Modica, stessa propr.;

AL PREZZO BASE DI € 32.767,83, con offerta minima pari ad € 24.575,87.

in caso di gara per pluralità di offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo sarà di € 1.500,00;

DELEGA

per le operazioni di vendita sincrona mista di cui all'art. 591 bis n. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 13 c.p.c. l'Avv. PIETRO SIRAGUSA;

DISPONE

Che il Delegato si avvalga della società Edicom Finance S.r.l, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 con il sito internet www.garavirtuale.it PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015;

FISSA INNANZI AL DELEGATO

la vendita con modalità **sincrona mista** dei lotti meglio descritti nella perizia sopraindicata;

FISSA

per lo svolgimento delle operazioni delegate il termine di **2 anni dall'emissione della presente ordinanza:**

STABILISCE CHE IL DELEGATO PROVVEDA

1. a depositare nel fascicolo d'ufficio la dichiarazione del gestore di cui all'art. 10, comma 2, D.M. 32/2015 (dichiarazione di non incompatibilità del gestore della vendita telematica) prima di procedere alla fissazione delle vendite;

2. a redigere l'avviso di vendita completo delle condizioni generali di vendita immobiliare, utilizzando il modello reperibile sul sito internet del Tribunale di Termini Imerese o presso il gestore della vendita telematica; ad indicare, nel medesimo avviso, i soggetti che possono partecipare o assistere alle operazioni di vendita senza incanto e con incanto ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 D.M. 32/2015; ad indicare nell'avviso di vendita la possibilità del ricorso al pagamento rateale del prezzo, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purché entro i 12 mesi dall'aggiudicazione), qualora ricorrano giustificati motivi che lo inducano a ritenere opportuna la **rateizzazione del versamento** del prezzo (ex art. 569 co. 3 penultimo periodo c.p.c. – es. prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscano il ricorso alla predetta rateizzazione);
3. a fissare il termine entro il quale potranno essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in una data individuata tra i 60 e i 120 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento (tenuto conto della necessità di portare preventivamente ad attuazione l'ordine di liberazione dell'immobile, in modo da porlo in vendita libero); in caso di esito negativo del primo tentativo di vendita, il Delegato dovrà porre in essere entro il termine fissato per lo svolgimento delle operazioni delegate (2 anni) almeno altri quattro esperimenti di vendita, fissando, di volta in volta, un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto (dovendo tenersi conto, per il computo del numero degli esperimenti di vendita, anche di quelli svolti prima dell'emissione della presente ordinanza), fino al limite della metà;
4. a gestire, personalmente o tramite un proprio collaboratore, le richieste di visita degli immobili, accompagnando gli interessati che ne facciano richiesta; a consentire tali visite entro quindici giorni dalla richiesta (salvo che sia concordato con il richiedente un termine maggiore);
5. a fissare il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione entro le ore 17 del giorno precedente a quello dell'asta e, per le sole offerte telematiche, ad invitare gli offerenti ad eseguire il bonifico relativo alla cauzione in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura;
6. a svolgere le operazioni di vendita telematica sincrona-mista presso il luogo indicato nell'avviso di vendita;
7. a invitare i creditori e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.;
8. a redigere per ogni tentativo di vendita apposito verbale, da depositarsi in atti per via telematica, corredato dei giustificativi della pubblicità effettuata a cura del delegato; il predetto verbale deve contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si sono svolte le operazioni di vendita; le generalità delle persone presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria (ove disposta), con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;



9. a rimettere gli atti al Giudice delegato in caso di esito negativo degli esperimenti di vendita alla scadenza del termine fissato per lo svolgimento di tali operazioni; ad allegare una relazione riassuntiva sull'esito e sui prezzi della vendita;
10. ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, laddove previsto nell'avviso di vendita (secondo quanto indicato al precedente punto 2), al pagamento del saldo prezzo in forma rateale
11. a depositare, una volta avvenuto il versamento del prezzo, dell'importo necessario ad assolvere alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale con le modalità e nei termini stabiliti e previa acquisizione dall'aggiudicatario del relativo certificato di stato libero, se celibe o nubile, o di copia dell'estratto del matrimonio dal quale evincere il regime coniugale dei beni, se coniugato, una bozza del decreto di trasferimento (avendo cura, tra l'altro, di indicare la formula di cui al successivo punto G, ove ne ricorrano i presupposti) e trasmettere al Giudice delegato gli atti relativi alle operazioni delegate; al decreto devono essere allegati: l'attestazione scritta del tempestivo ed esatto versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e dell'importo delle spese necessarie a perfezionare il trasferimento del bene; una visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto della vendita; se previsti dalla legge, l'attestato di prestazione energetica (redatto dal professionista all'uopo incaricato dal Curatore) e il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dagli atti;
12. ad avvisare tempestivamente il Giudice se il prezzo non è stato versato sul conto corrente intestato alla procedura nel termine e con le modalità stabilite;
13. a rimettere gli atti al Giudice, anche prima dell'esaurimento della delega, nel caso in cui il prezzo di vendita scenda al di sotto di € 10.000,00 o laddove le spese maturate e maturande raggiungano il prezzo di vendita, al fine di consentire le valutazioni di cui all'art. 104-ter, co. 7, l.f.;
14. a rivolgersi al Giudice qualora insorgano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno (tranne il debitore) è ammesso ad offrire, personalmente o a mezzo di avvocato; gli avvocati possono anche fare offerte per persona da nominare, ex artt. 579, co. 3, e 583 c.p.c..

1. Modalità di presentazione delle offerte analogiche e versamento della cauzione.

Le **offerte di acquisto analogiche** dovranno essere presentate in busta chiusa presso il luogo indicato nell'avviso di vendita entro le ore 17 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, e la cui identità dovrà essere accertata dal cancelliere mediante esibizione di un valido documento), il nome del Giudice Delegato e la data della vendita: nessun'altra indicazione (nome delle parti, numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta, ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:



- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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; dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);
- b) se l'offerente è una società o altro ente, dovranno essere indicati la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa e il nome del legale rappresentante, e dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata dell'impresa (ovvero altro 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 di Termini Imerese, 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 oggetto dell'offerta, con l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c.;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri fiscali, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di diversa indicazione, il termine si intenderà di giorni 90);

All'**offerta di acquisto analogica** dovranno essere allegati (nella stessa busta) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Termini Imerese – Fallimento n. _____ – Lotto n....." per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta (ai sensi dell'art. 587 c.p.c., richiamato dall'art. 574, co. 3, c.p.c.) in caso di decadenza per mancato versamento del saldo del prezzo con le modalità e nel termine stabilito.

2. Modalità di presentazione delle offerte telematiche e versamento della cauzione.

Le **offerte di acquisto telematiche** dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'**"offerente"** è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.



Il “**presentatore dell’offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l’offerta viene materialmente inviata all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell’offerente e quella del presentatore dell’offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell’offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l’offerente e il presentatore coincidono:**

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell’art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). **N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

b) **l’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente, firmata l’offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; non occorre pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta;

c) **l’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un’offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario).

Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l’offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell’art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai **presentatori dell’offerta entro le ore 17.00** del giorno precedente alla data della vendita mediante l’invio all’indirizzo di Pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.



Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale¹ e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale). Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.termiimerese@giustiziacert.it

In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

¹ Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".



Per le **offerte di acquisto telematiche** il versamento della **cauzione** si effettua esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla procedura fallimentare (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. FALL. RG seguito dal numero e dall'anno della procedura fallimentare con indicato un "nome di fantasia"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

3. Inammissibilità dell'offerta

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo Giudice, la stessa sarà senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente davanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, 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 on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti.

Gli eventuali rilanci, per essere validi, dovranno essere fatti nella misura minima sopra indicata.



La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Quindi, il bene verrà aggiudicato a chi, all'esito della gara, avrà offerto la somma più alta.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente, ovvero, se tutte le offerte risulteranno di eguale importo, e la gara non avrà luogo, all'offerente che avrà indicato un termine inferiore per il saldo del prezzo (ovvero, in ulteriore subordine, ossia nel caso di parità di offerte che prevedano il medesimo termine per il pagamento del saldo del prezzo, a chi risulterà aver depositato per primo l'offerta). In caso di aggiudicazione a seguito della predetta gara, il termine per il deposito del saldo del prezzo e degli oneri fiscali sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.**

DISCIPLINA DELLA VENDITA

A) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile.

B) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, ovvero di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché quelli inerenti ad ulteriori spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto degli stessi si è tenuto conto nella valutazione dei beni.

C) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal fine dovrà presentare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (oltre che dalla annotazione o trascrizione dell'estratto della sentenza dichiarativa di fallimento), delle quali il Giudice Delegato ordinerà, con il decreto di trasferimento, la cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare.

E) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dal Delegato dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

F) Il pagamento del prezzo e dell'importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo di



raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Termini Imerese – Fallimento n. _____ – Lotto n.”.

G) Qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, dovrà farne apposita richiesta nella dichiarazione di cui all’art. 571, co. 1, c.p.c.. In tal caso, entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, le somme dovranno essere erogate dalla banca (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l’atto di assenso all’iscrizione ipotecaria di primo grado ex art. 2822 c.c. e la delega del mutuatario alla banca, ex art. 1269 c.c., per il versamento dell’importo mutuato direttamente alla procedura) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Termini Imerese – Fallimento n. _____ – Lotto n.”. Ai sensi dell’art. 585, co. 3, c.p.c., nel decreto di trasferimento il Giudice Delegato inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il versamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante l’erogazione della somma di € da parte di a seguito del contratto di mutuo a rogito del, rep. ..., racc. ..., 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, ai sensi dell’art. 585, co. 3, c.p.c., è fatto divieto al Direttore dell’Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio 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.

H) Se l’aggiudicatario intende manifestare la volontà di fruire dei benefici fiscali connessi all’acquisto della prima casa (o di altri benefici previsti dalla legge) dovrà rendere la relativa dichiarazione all’atto della presentazione dell’offerta ovvero, al più tardi, al momento dell’aggiudicazione, affinché il Giudice Delegato possa darne atto nel successivo decreto di trasferimento;

I) La proprietà del bene verrà trasferita all’aggiudicatario con decreto del Giudice Delegato, a seguito dell’integrale versamento del prezzo e dell’importo necessario ad assolvere gli oneri fiscali connessi alla vendita. Il decreto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare e a spese dell’aggiudicatario.

L) **L’aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali** conseguenti all’acquisto del bene; il relativo importo sarà comunicato successivamente all’aggiudicazione dal Delegato 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; l’eventuale eccedenza che dovesse risultare all’esito dell’integrale assolvimento degli oneri fiscali sarà immediatamente restituita all’aggiudicatario a cura del Delegato;

M) L’importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato, entro il termine indicato nell’offerta, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura fallimentare (le cui coordinate saranno comunicate dal Delegato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, e-mail certificata o fax) ovvero, in alternativa, mediante



deposito in Cancelleria di assegni circolari non trasferibili intestati a “Tribunale di Termini Imerese – Fallimento n. _____ R.F.”.

N) In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell’offerta e con le modalità previste dalla presente ordinanza, verrà dichiarata ai sensi dell’art. 587 c.p.c. (richiamato dall’art. 574, co. 3, c.p.c.) la decadenza dell’aggiudicatario, con il conseguente incameramento della cauzione prestata; in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l’aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza

O) Salvo il disposto dell’art. 108 l.f., l’aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione eventuali offerte successive, anche se superiori di oltre un quinto (c.d. aumento del quinto).



DISCIPLINA SULLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

1. Forme di pubblicità obbligatoria

Il Delegato provvederà, ai sensi dell’art. 490 c.p.c., anche mediante l’ausilio del soggetto indicato quale gestore della vendita, a pubblicare la presente ordinanza di delega, l’avviso di vendita e la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, **almeno 45 giorni** prima della data di ciascun esperimento di vendita:

- a) sul Portale delle vendite pubbliche di cui all’art. 490 c. 1 c.p.c.;
- b) sul sito internet Astegiudiziarie.it;
- c) sul sito internet Immobiliare.it;
- d) sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

Dispone che in concomitanza con la pubblicazione dell’inserzione sui siti Internet indicati il Delegato, anche avvalendosi di un proprio collaboratore, affigga un cartello “VENDESI” presso il portone di ingresso dell’immobile.

2. Forme di pubblicità facoltativa

Nell’ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto uno o più beni di particolare pregio (ad es. strutture ricettive, beni di interesse storico-artistico, etc.), il Delegato provvederà a pubblicare l’ordinanza di delega, l’avviso di vendita e la relazione di consulenza tecnica epurata dei dati sensibili, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato:

- a) sui portali astetribunali24.com, milanofinanza.it e italiaoggi.it collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.
- b) quotidiano La Repubblica ed. di Palermo o sul Giornale di Sicilia edizione provincia di Palermo o sul Quotidiano di Sicilia (rimettendo la scelta al creditore precedente);



Nell'ipotesi in cui i beni oggetto di vendita ricadano nell'ambito di comuni o frazioni dalla limitata estensione territoriale, il Delegato valuterà l'opportunità di avvalersi del servizio di **Postal Target** offerto dal Gruppo Edicom.

Il Delegato provvederà a verificare che la perizia di stima e l'ordinanza di vendita unitamente alle foto in formato digitale siano disponibili on line sul sito internet prescelto dal Tribunale di Termini Imerese, controllando l'esattezza dei dati, segnalando immediatamente al provider eventuali anomalie, con richiesta di tempestivo intervento;

Il testo dell'eventuale inserzione sul quotidiano dovrà contenere unicamente i **seguenti dati**: la descrizione, l'ubicazione del bene, comprensiva del quartiere e della zona, la tipologia e la consistenza del medesimo (superficie in mq.), la regolarità urbanistica e lo stato di occupazione, il prezzo base, la data e l'ora della vendita senza incanto e della vendita con incanto, il numero della procedura e l'indicazione del Giudice, **lo stato dell'immobile** (libero, occupato da terzi – con o senza titolo – o dal debitore), il nome e il recapito telefonico del custode, la possibilità di accedere a mutuo ipotecario alle condizioni determinate dalle banche convenzionate. Andranno omessi in ogni caso i dati catastali e i confini del bene nonché il nome del debitore.

Una copia dell'ordinanza deve essere notificata dal Curatore a ciascuno dei creditori ipotecari (presso il domicilio indicato nota di iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2839 c.c.) o comunque muniti di privilegio, ai sensi dell'art. 107, co. 3, l.f.

Termini Imerese, 14/03/2019

Il giudice delegato
(dott. Daniele Gallucci)

