

AVV. NADIA MAROTTA
VIALE SCALA GRECA 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel e Fax: 0931/492345-46 – cell. 3384763021
nadia.marotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO FALLIMENTARE 28/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA NICOLETTA RUSCONI

CURATORE: AVV. VALERIA LEONE

STAGITTARIO: AVV. NADIA MAROTTA

AVVISO DI VENDITA

L'avvocato Nadia Marotta, con studio in Siracusa in viale Scala Greca 181/F, Stagittario del Fallimento RGF n. 28/2017,

PREMESSO

- che il Tribunale di Siracusa in data 2/5/2018 con decreto omologava il concordato fallimentare della Farmacia Grottasanta di Paravizzini Giovanni e nominava il sottoscritto stagittario della procedura;
- che la fallita è piena proprietaria dei beni sotto indicati e suddivisi in lotti;
- che la liquidazione concordataria prevede la vendita dei beni immobili di seguito indicati, tramite procedura competitiva effettuata dallo stagittario;
- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, le condizioni generali di vendita, il modello di presentazione delle offerte, nonché la perizia di stima sul sito di Aste giudiziarie.it e sul Portale Vendite Pubbliche e su Asteclick;
- che sarà possibile effettuare visite accompagnate all'immobile fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando lo stagittario con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo pec: concordatofarmaciaparavizzini@pecsr.it. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale la Procedura farà pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Ciò premesso lo Stagittario

AVVISA

AVV. NADIA MAROTTA
VIALE SCALA GRECA 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel e Fax: 0931/492345-46 – cell. 3384763021
nadia.marotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

che il giorno **16 Luglio 2024 alle ore 09:30** e seguenti presso il Tribunale di Siracusa, nei locali indicati, si procederà alla vendita senza incanto, con gara eventuale, dei beni immobili della procedura ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni di seguito indicate.

LOTTO 3 - piena proprietà del locale garage, ubicato in Siracusa, Via Pitia n.36, piano cantinato, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 34, p.lla 158, sub 71, cat. C/6, mq 24, rendita € 123,95;

Prezzo base: € 14.062,00 (Euro quattordicimilazerosessantadue /00)

Offerta minima: € 10.546,50 (Euro diecimilacinquecentoquarantasei/50)

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

L'immobile allo stato risulta libero, per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati. Da un punto di vista urbanistico, si attesta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stato edificato 31 in conformità al progetto approvato dal Comune di Siracusa in data 25/05/1973 con concessione edilizia n.2212, con modifiche approvate in data 07/03/1979. L'edificio condominiale è stato dichiarato abitabile/agibile con autorizzazione di abitabilità prot.n.5185/Ig. rilasciata dal Comune di Siracusa il 30/04/1979

2. MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Ogni offerente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio dell'Avv. Nadia Marotta, e previo appuntamento telefonico, le offerte **in busta chiusa e sigillata**, in regola con il bollo, e comunque **entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente** rispetto alla data prevista e sopra indicata per lo svolgimento della vendita alla quale si intende partecipare, **ad un prezzo non inferiore all'offerta minima**.

All'esterno delle offerte, sigillate in busta chiusa, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente – indicazione del nome del GD e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè il numero della procedura, nè il nome del fallito, nè il bene per cui viene presentata l'offerta, nè l'ora della vendita; le buste saranno aperte il giorno fissato per la vendita alla presenza degli offerenti.

L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà contenere:

AVV. NADIA MAROTTA
VIALE SCALA GRECA 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel e Fax: 0931/492345-46 – cell. 3384763021
nadia.marotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

- le generalità complete dell'offerente ed in caso di persona fisica coniugata il regime patrimoniale della famiglia e le generalità del coniuge in regime di comunione di beni, copia di valido documento di riconoscimento, del codice fiscale, documentazione valida comprovante i poteri di firma (nel caso di procuratore speciale o rappresentante di società) o la legittimazione (per l'offerente minorene l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), recapito telefonico. Nel caso l'offerta sia presentata da più soggetti, deve essere specificamente indicato il soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento;
- i dati identificativi del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del saldo che dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni centoventi dall'aggiudicazione; la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. *"prima casa"* e/o *"prezzo valore"*), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

Alla superiore offerta dovrà essere allegato assegno circolare intestato alla procedura Concordato Fall. Grottasanta n. 28/2017 R.F., con la clausola NON TRASFERIBILE, a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

In particolare in caso di mancato versamento dell'intero saldo prezzo dovuto dall'aggiudicatario, questi decadrà automaticamente dall'aggiudicazione e la procedura incamererà la cauzione e il fondo spese, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

La procedura in tale ultima evenienza potrà in tale caso procedere all'aggiudicazione con il soggetto primo (o successivo al primo, nell'ordine, in caso di mancata adesione da parte del primo) nella graduatoria di cui sopra.

Nel caso di decadenza dall'aggiudicazione il Giudice delegato potrà fare applicazione del disposto di cui all'art. 587 c.p.c.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e, dunque, ad eccezione della ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

AVV. NADIA MAROTTA
VIALE SCALA GRECA 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel e Fax: 0931/492345-46 – cell. 3384763021
nadia.marotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

L'offerta è altresì vincolante: pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente alla apertura delle buste.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con i rilanci in aumento già precedentemente indicati: se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita in favore della migliore offerta.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nella ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta in favore di colui che l'ha presentata per primo.

La vendita è da intendersi a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. E' a carico dell'acquirente l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti, anche speciali e/o tossici o nocivi, rinvenuti nell'immobile. La partecipazione alla Procedura comporta piena conoscenza da parte di ciascun partecipante di tutti gli aspetti afferenti i beni in vendita, compresi quelli autorizzativi e amministrativi, con la conseguenza che mai i partecipanti alla vendita potranno opporre la mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita.

La vendita inoltre non è soggetta alle norme concernenti i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella documentazione della procedura (ivi compresi a titolo esplicativo e non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di eventuale adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ulteriori spese condominiali) non daranno luogo ad indennizzi, risarcimenti o riduzione di prezzo.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, così come comunicati dalla procedura dopo l'aggiudicazione, saranno a carico dell'acquirente.

Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà provvedere al saldo

AVV. NADIA MAROTTA
VIALE SCALA GRECA 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel e Fax: 0931/492345-46 – cell. 3384763021
nadia.marotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

prezzo o mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, ovvero mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Concordato Fall. Grottasanta n. 28/2017 RF.”

L'aggiudicatario potrà richiedere il pagamento rateale del prezzo battuto all'asta, proponendo un piano di rateizzazione che non potrà comunque superare la durata di mesi 12 dalla aggiudicazione, fermo restando che il trasferimento della proprietà potrà essere effettuato solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (oltre gli oneri) e che il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza determinerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione e delle rate già versate a titolo di multa. In caso di versamento del prezzo rateale, giusta autorizzazione del Giudice, potrà essere autorizzato l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, ad immettersi nel possesso del complesso venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione sarà rilasciata a favore della procedura fallimentare a garanzia del rilascio del compendio entro trenta giorni dalla intervenuta decadenza dalla aggiudicazione nonché' del risarcimento dei danni eventualmente arrecati al compendio. La fideiussione dovrà essere escutibile dallo Stagittario su autorizzazione del Giudice.

E' consentita l'offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 terzo comma c.p.c.; in tale caso entro 3 giorni dalla eventuale aggiudicazione, dovrà comunicarsi nei modi previsti per la presentazione delle offerte ed in busta chiusa la persona fisica e/o giuridica effettiva aggiudicataria del lotto.

Tale comunicazione dovrà essere resa attraverso una dichiarazione sottoscritta sia dall'originario offerente per persona da nominare, sia dalla persona fisica e/o giuridica che viene dichiarata come effettiva aggiudicataria del lotto.

La mancata presentazione della suddetta dichiarazione sottoscritta con allegati i documenti di riconoscimento del soggetto designato entro i termini e nei modi individuati, determinerà l'invalidità dell'offerta con diritto della procedura di trattenere la cauzione versata oltre una somma pari ad ulteriore 10% del prezzo offerto a titolo di penale.

Il trasferimento dei beni facenti parte dei singoli lotti è soggetto anche in assenza di espresso richiamo, a tutte le norme in materia che l'aggiudicatario è tenuto a conoscere.

Troverà in ogni caso applicazione l'art. 108 L.F.

3. PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA E CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

AVV. NADIA MAROTTA
VIALE SCALA GRECA 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel e Fax: 0931/492345-46 – cell. 3384763021
nadia.marotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito presso notaio scelto dall'acquirente nel circondario del Tribunale di Siracusa, che sarà stipulato dopo l'integrale versamento del prezzo, i relativi oneri sono a carico dell'aggiudicatario. Il Giudice delegato, su istanza dello Stagittario, provvederà con decreto alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sul compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 108 L.F. secondo comma.

All'aggiudicatario potrà essere richiesto di versare ogni somma necessaria agli adempimenti fiscali ed agli altri adempimenti conseguenti alla vendita, qualora il fondo spese ricevuto non fosse sufficiente.

L'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento, per la differenza:

- della tassa di registro e di ogni altro onere fiscale;
- delle spese delle vulture, autorizzazioni e similari;
- delle spese ed imposte di registrazione, di bollo e di pubblicazione nel registro delle imprese;
- in generale di tutte le spese ed i costi connessi alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

4. PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Lo stagittario, ai sensi degli artt. 107 primo comma e l.f., effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita. Il presente avviso, unitamente alla relazione di stima sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sul/sui sito/i internet **Astegiudiziarie.it** e www.tribunalesiracusa.it, **oltre la pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click.** Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari e dei creditori muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura almeno 30 giorni prima della vendita.

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile, né sollecitazione del pubblico risparmio e non comporterà per la Procedura l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Siracusa, lì 29/4/2024

Avv. Nadia Marotta n.q.