

TRIBUNALE DI SIRACUSA

AVVISO DI VENDITA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 327/1994 R.E.I. - G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

L'Avv. Cesare Amato con studio in Siracusa viale Teracati n°63, delegato dal G.E. ai sensi dell'art. 591 bis cpc con ordinanze del 26.6.2019, del 3.10.20, del 21.1.22, del 15.6.23 e del 7.10.2024, nonché dal Giudice Delegato al fallimento n. 82/1990, giusti provvedimenti del 9.1.2020, del 23.4.21, del 18.4.23 e del 21.11.2024, rende noto che il **giorno 27 febbraio 2025 alle ore 11,00 presso il Tribunale di Siracusa viale Santa Panagia n.109 livello 0 corpo B aula n.27 sala aste vendite telematiche**, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni:

- **LOTTO n°6:** - Piena proprietà dell'appartamento di mq. 118 e del lastrico solare di mq.94 sito in Carlentini via Carlo V n°6 piano 2° e 3°. Al N.C.E.U. foglio 88, part. 6119, sub. 4 e sub.5 (ex foglio 89 particella 230 sub.4 e sub.5). L'immobile viene venduto per metà indivisa dal procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe e per metà indivisa dalla procedura fallimentare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

Prezzo base ribassato di 1/4 di € 20.100,00 . Offerta minima ex art. 571 cpc € 15.075,00 (prezzo base ridotto di ¼).

La **misura minima** dell'aumento nell'ipotesi di gara fra gli offerenti è di € **1.000,00**

L'immobile viene venduto per metà indivisa dal procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe e per metà indivisa dalla procedura fallimentare nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

L' immobile di cui al lotto 6) fa parte di una palazzina di quattro piani fuori terra, composta a piano terra da magazzini/bassi al primo e al secondo piano da appartamenti, mentre il terzo piano è costituito da un lastrico solare sul quale insistono tre vani, due adibiti a lavanderie a servizio dei due appartamenti e il terzo è adibito a forno.

Quest'ultimo è stato realizzato abusivamente e l'abuso non è sanabile.

Si fa presente che tutti impianti (idrici, elettrici e riscaldamento) sono in pessimo stato e vanno integralmente sostituiti per consentirne l'adeguamento alle norme di settore e legge.

L'immobile è privo dell'attestazione di prestazione energetica (ape).

Gli immobili vengono venduti, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive libero da iscrizioni ipotecarie e pesi pregiudizievoli, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come dettagliatamente descritto e valutato nella perizia redatta dall'esperto stimatore e alla perizia integrativa del 9.11.2023, alla quali integralmente si rimanda e il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

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

La vendita non è soggetta alle norme relative alla garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di vizi, difformità, mancanza di qualità, oneri urbanistici spese condominiali non pagate non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni.

L'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall'art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e in particolare potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e di cui all'art. sesto comma della L.28.2.1985 n.47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Le offerte in busta chiusa dovranno presentarsi entro e non oltre il **giorno 26 febbraio 2025 ore 12,00** presso lo studio del delegato sito in Siracusa viale Teracati n°63 e saranno esaminate il 6.6.2024 e dovranno contenere una dichiarazione in bollo contenente, a pena di inefficacia, le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza e recapito telefonico ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento del prezzo, nonché copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale) se si tratta di persona giuridica, oltre che, in caso di persone fisiche, il regime patrimoniale



dell'offerente, il codice fiscale e se si trova in regime di comunione legale è necessario indicare i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta da ritenersi irrevocabile.

Al momento della presentazione dell'offerte, l'offerente deve anche dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria, nonché **deve espressamente dichiarare di aver preso visione della relazione di stima e di quella integrativa**, e deve indicare il numero di telefonia mobile.

Non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso, se non è accompagnata da un deposito non inferiore al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione e non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese a mezzo assegni circolari N.T. intestati all'Avv. Cesare Amato. All'esterno della busta saranno annotati da parte del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore, si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c.. Nel caso di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, nel corso della gara ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al rilancio minimo sotto indicato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 cpc, la vendita a favore della migliore e più vantaggiosa offerta. Ai fini della individuazione della stessa si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se l'offerta più alta ovvero l'offerta più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Nel caso di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo.

In ogni caso, nell'ipotesi di pluralità di offerta si rimanda a quanto disciplinato nell'ordinanza del G.E. di autorizzazione alla vendita del 28.6.2019.

Il versamento del saldo prezzo, dedotta cauzione, dovrà essere nel termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, pena decadenza e confisca cauzione, mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi (IBAN) saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993*, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;

Si dà atto che la validità ed efficacia delle offerte è regolata dall'art. 571 e che gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato, **ma a spese dell'aggiudicatario**.

Si avvisa, altresì, che, nell'ipotesi di aggiudicazione, il decreto di trasferimento sarà emesso, per le rispettive quote dal Giudice dell'Esecuzione per una metà e dal Giudice Delegato alla procedura concorsuale n°82/90 per l'altra metà e che, pertanto, le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese dei decreti di trasferimento, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario per ciascun decreto di trasferimento relativamente alla quota di pertinenza dello stesso, come sopra specificato.

Tutti gli immobili non sono detenuti dagli esecutati e sono nel possesso del curatore fallimentare; saranno rilasciati e consegnati all'aggiudicatario subito dopo il deposito dei decreti di trasferimento.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali. Tutte le attività inerenti la vendita sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

Vista l'ordinanza del G.E del 26.6.2019 e del G.D. il presente avviso sarà pubblicato **unitamente alla ordinanza di delega e alla relazione di stima sul portale delle vendite pubbliche** e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.asteanunci.it, nonché – a cura di Edicom - sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione della offerta per gara e verrà comunicato ai creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data di fissazione delle offerte senza incanto.

Si rende noto che, ai sensi dell'art 4 comma IV bis D.L. n:59/2016, convertito con modificazioni con legge n.119/2016, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Telematiche.

Maggiori informazioni verranno fornite presso lo studio dell'Avv. Cesare Amato previo appuntamento telefonico – tel. 0931 30212 – 339 6500766

Siracusa il 22.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Cesare Amato



