

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Avviso di vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Carlo Carpinteri, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Concita Cultrera, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. 269/2014 R.G.E.,

AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sui siti internet di cui infra nonché sul portale delle vendite pubbliche (PVP), e secondo le modalità e i termini che di seguito verranno indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE, e al prezzo infra indicato l'immobile che viene infra descritto

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 13/06/2024**, alle ore 13:00, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali dichiarino di aver formulato offerta d'acquisto del bene di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Appezamento continuo di terreno sito in Priolo Gargallo, contrada "Biggemi", esteso complessivamente a. 93.96, ubicato a Sud del centro urbano di Priolo Gargallo da cui dista circa 4 Km, confinante a nord con stabilimento industriale, ad est con le p.lle 508 e 885, a sud e ovest con stradella di accesso di proprietà di terzi e con le p.lle 416 e 358. Riportato nel Catasto dei Terreni di Priolo Gargallo al foglio 85, particella 324, seminativo di 4[^], are 64.97, R.D. € 11,74 e R.A. € 2,68, e particella 509, seminativo di 4[^], are 28.99, R.D. € 5,24 e R.A. € 1,20.

Risulta in completo stato di abbandono, coperto di rovi e di vegetazione spontanea.

PREZZO

Prezzo base (già al netto di eventuali decurtazioni) **€ 67.209,02**

Prezzo minimo da offrire fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace).

€ 50.406,77

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 4.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE e VINCOLI

Dalla relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sui siti internet di cui infra, risalente al 18/03/2015, alla quale si rimanda, risulta che:

il terreno in vendita ricade all'interno della zona D1 del P.R.G. di Priolo Gargallo e della zona D2 della revisione allo stesso P.R.G. adottata con delibera commissariale n. 1 del 03/06/2013, area normata dal Piano ASI (certificato di destinazione urbanistica del 16/03/2015).

L'intero appezzamento di terreno risulta ricadere all'interno del Sito d'Interesse Nazionale "Priolo" di cui alla Legge 426/98 e successive modificazioni e integrazioni e come tale soggetto alle relative limitazioni, ove manchi la certificazione di svincolo.

Nella determinazione del prezzo di vendita dell'immobile si è tenuto conto, decurtandole, delle spese presunte per rimuovere detto vincolo Ministeriale di cui alla Legge 426/1998 (quantificate, alla data della perizia, in € 31.446,47).

L'eliminazione di tale vincolo risulta subordinata preliminarmente ad indagini geognostiche con carotizzazione dell'intera area al fine di verificare la presenza di inquinanti nel sottosuolo, alla loro eliminazione, in caso di rinvenimento e, successivamente, alla certificazione di svincolo da parte del Ministero preposto e titolare del vincolo stesso.

L'intero terreno risulta ricadere all'interno dell'area classificata nel P.R.G. a Rischio d'Incidenti Rilevanti (R.I.R.) di cui al D.M. 9 Maggio 2001 che classifica tale area, ai fini della sicurezza, fra quelle ove sono ritenuti compatibili gli interventi che rientrano tra le categorie territoriali C, D, E ed F come indicate nella tabella 1 del suddetto Decreto.

Non risultano inoltre fornite notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/2004 n 42.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, la mancanza di qualità o le difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti 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.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI POSSESSO

Custode dell'immobile in vendita è il Curatore del Fallimento della società esecutata, il quale ne curerà la consegna all'aggiudicatario, libero da persone e/o cose.

EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI REDAZIONE DELL'OFFERTA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, viale Teracati, 158/c, piano ammezzato, interno 2, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9 alle ore 12, o anche prima previo appuntamento telefonico al n° 093139555, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o vaglia di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente la somma che viene offerta, l'indicazione del lotto (nel caso di specie, lotto unico) per il quale è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione; ovvero, per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la sua sottoscrizione autografa (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed, eventualmente, il regime patrimoniale ed i dati anagrafi del coniuge, nonché, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso, del tempo (non superiore a quello indicato nel presente avviso) e del modo di pagamento del prezzo, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dello articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

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.

ASSEGNI o VAGLIA POSTALI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

AGGIUDICAZIONE

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto 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, con aggiudicazione al maggior offerente in caso di offerta che superi il prezzo base; in mancanza di superamento del prezzo base si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Ai fini dell'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.

In ogni caso, qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene.

In caso di credito fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. n. 385/93 l'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, entro il suddetto termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo d'aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata e tenuto conto delle spese di procedura da soddisfare in prededuzione, fino a concorrenza del credito azionato dal predetto istituto, indicato dell'atto di pignoramento o d'intervento, consegnando la relativa quietanza (o documento contabile equipollente) al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc.

Entro lo stesso termine di centoventi giorni, sempre a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, l'eventuale residua parte del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese)

necessarie al trasferimento del bene.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it;

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto degli immobili contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art.* 571 c.p.c.) e al contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito www.asteannunci.it;

mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto).

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Teracati, 158/c, piano ammezzato, interno 2, ove il martedì ed il giovedì di ogni settimana, dalle ore 9,15 alle ore 12 (previo appuntamento telefonico al n° 093139555), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 04/03/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carlo Carpinteri

