

Avv. Patrizia Dugo

Viale Teracati n. 158/C

Tel/Fax: 0931- 1663021

96100 SIRACUSA

patrizia.dugo@gmail.com

patriziadugo@pecsr.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 345/2015 R.G. Esec. Imm.

AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Patrizia Dugo**, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R.G. Esec. Imm. n. **345/2015**, giusta ordinanza del Giudice della Esecuzione del 15/3/2019, e successive proroghe, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità e i termini che di seguito saranno indicati, presso il Tribunale di Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, aula n. 26, in data **3/12/2024** alle ore 13:00 e segg., si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

e, se del caso, alla aggiudicazione, del seguente lotto indicato e meglio descritto nell'elaborato peritale, pubblicato sui siti www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura.

Lotto unico: piena proprietà di appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale, sito in Palazzolo Acreide (SR), via Tagliamento n. 16, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 14, part.lla 915 sub 17 (piano 2), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, vani, rendita € 436,41.

Prezzo base d'asta **€ 30.367,89**. L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e dunque pari **€ 22.775,92**.

In caso di gara, **il rilancio minimo è pari a € 2.000,00.**

L'immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, 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 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara che è stato acquisito l'APE, allegato alla perizia, dal quale si evince che la classe energetica globale dell'edificio è A1.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario,

congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualunque ragione non considerati, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla relazione di stima in atti, risalente al 4/5/2016, il lotto non risulta presentare difformità.

Da certificato di destinazione urbanistica rilasciato si evince che detto lotto ricade in zona B del P.R.G. "area a destinazione residenziale". La classe energetica globale dell'edificiocorrisponde ad A1.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode dell'immobile.

Allo stato l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai suoi figli.

CONDIZIONI DI VENDITA

Ogni offerente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, viale Teracati 158/C, e previo appuntamento telefonico (cell: 3927052300), a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno** precedente la vendita, l'offerta di acquisto, in regola con il bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Chiunque, eccetto i debitori attuali intestatari, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

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

- 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 minorenni 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere in ogni caso superiore a quello fissato nell'avviso di vendita.

L'offerente dovrà indicare all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in

caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

Alla superiore offerta dovranno essere allegati due assegni circolari (o vaglia postali non trasferibili) intestati a: "Proc.Es. n. 345/2015 R.G. Tr.Sr. Avv. Patrizia Dugo" con la clausola NON TRASFERIBILE, uno a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per il lotto per il quale intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'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, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'avvocato che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e, dunque, ad eccezione delle ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti; in cui venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 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 alla apertura delle buste.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile e, nello specifico, dagli articoli 571, 572 e 573, 574 e 577 c.p.c.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita 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.

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 a un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi 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 sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene 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.

Le imposte ed i tributi relativi al trasferimento degli immobili aggiudicati, ogni onere fiscale e tutti gli importi occorrenti, borsuali e compensi, necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio esecutato, posti a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati unitamente al saldo prezzo, sempre mediante assegno circolare non trasferibile (o vaglia postali non trasferibili) intestato a: "Proc.Es. n. 345/2015 R.G. Tr.Sr. Avv. Patrizia Dugo" (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta la aggiudicazione), entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione.

Qualora il procedimento si basi su un credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41 co. 4 D.lgs 1/9/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

Sono altresì poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co VII del D.M. n. 227/2015.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto Delegato presso il suo studio sito in Siracusa in viale Teracati n. 158/C.

Del presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione, unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, www.asteanunci.it; casa.it; idealista.it e bakeka.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Le forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio della predetta professionista delegata, previo appuntamento telefonico.

Siracusa, 2/9/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Patrizia Dugo