

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita

Il sottoscritto avv. Carmelo Cataudella, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del G.E, emessa nella procedura esecutiva immobiliare n 132/2017, R.G.E.I e successivo rinnovo,

### AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati è posto in vendita senza incanto il bene come meglio e più dettagliatamente descritti in C.T.U. in atti a cui ci si riporta integralmente e che qui si riporta solo parzialmente per comodità nella descrizione dei beni:

#### DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

**Lotto unico:** proprietà di casa di civile abitazione in Siracusa, sita in Via Genova n°4, censita al N.C.E.U. del comune di Siracusa f.46 p.lla 399, sub 8, Cat. A/4 di vani 4, piano terzo, rendita €185,92, come meglio descritte in c.t.u. e relazione notarile in atti ed in CTU. **Conformità Urbanistica:** il fabbricato risulta essere costruito ante 1967, risulta non regolare perché abusivo e non sanabile dal punto di vista urbanistico come indicato in CTU a cui sul punto ci si riporta. **Agibilità/Abitabilità:** allo stato non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità. **A.P.E.:** classe energetica E.

Il prezzo di valutazione del bene come in c.t.u., già decurtato dei costi di regolarizzazione e al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene è di € 29.174,24. **Aumento minimo in caso di gara euro 2.000,00. Ai sensi e per gli effetti dell'art 571 cpc l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad € 21.880,68.**

Relativamente all'impiantistica alla sua regolarità e certificazioni relativi all'immobile ci si riporta alla CTU; relativamente a questi, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

**L'immobile** viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritto nella perizia in atti; la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; Si avvisa altresì che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata in alcun motivo; che conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, urbanistici, di adeguamento degli impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate da debitore, ecc., 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. Ove necessario, se ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario può avvalersi di quanto disposto ex art 173 quater disp. Att. c.p.c., ovvero in caso di eventuali difformità urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6, della L n° 47/1985 e successive modifiche. Gli immobili ad oggi sono occupati dai debitori e verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti; sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché la metà delle somme dovute relativamente al compenso 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 voltura catastale ex art 2 co. VII del D.M. 227/15. Ove l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

### AVVISA QUINDI

Che il **giorno 22.01.2025, alle ore 10,00 in Siracusa, viale Santa Panagia 109 c/o tribunale di Siracusa, presso la sala aste, livello 0 stanza 26**, alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte presentate in relazione alla vendita senza incanto dell'immobile sopraddetto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

## MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio in Siracusa, viale Tunisi 53/A, e comunque entro e non oltre le ore 12,00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, 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 come da ordinanza di delega.

L'offerta dovrà consistere, *a pena di inefficacia*, e come meglio specificato alle pagine 6 e 7 dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, alle lettere A, B, C, D e F, in una dichiarazione in bollo contenente l'indicazione del lotto per il quale è fatta l'offerta, le generalità complete dell'offerente e la sua sottoscrizione, oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed, eventualmente, il regime patrimoniale, nonché, a pena di inefficacia, l'indicazione della somma che viene offerta, del tempo e del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, pena l'inefficacia dell'offerta, un assegno circolare intestato al professionista delegato a titolo di cauzione contenente una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto (comunque non inferiore al prezzo come indicato nel presente avviso), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto d'acquisto o nel caso di mancata comparizione dell'offerente, nonché del fondo spese del 20% con assegno circolare intestato al professionista delegato, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da procuratori legali a norma di legge, non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se non è accompagnata dal deposito della cauzione e del fondo spese come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile, e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli art 571 e segg. cpc; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore, in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si potrà far luogo alla vendita ove si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. Si applicano le disposizioni degli art. 573, 574 e 577 cpc. Nel caso di più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta. 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 ogni altro elemento utile indicato in offerta stessa. In caso di presentazione di istanze di assegnazione ex art 588 cpc all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell. Art. 573 cpc, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter cpc.

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, corrispondere il saldo del prezzo d'aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 d. lgs 385/93, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario verserà l'eventuale residuo al professionista delegato secondo le modalità sopra indicate e gli consegnerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere compiuti nel termine di 120 dall'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione alla P.A. e cancellazione delle formalità pregiudizievoli) ed i compensi del professionista delegato gravanti sull'aggiudicatario.

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.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione della vendita, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 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 (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.casa.it](http://www.casa.it).

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

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 potrà essere acquisita presso lo studio predetto, ove, previo appuntamento telefonico ai n. 0931/449210 o 347/4804725 o via email [avvcataudellacarmelo@libero.it](mailto:avvcataudellacarmelo@libero.it), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori), ed è altresì possibile visionare gli immobili a mezzo richiesta fatta sul portale vendite pubbliche.

Siracusa 08.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Carmelo Cataudella