
TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE SECONDA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n 302/2012 R.G.E.

L'avv. Filippo Budello, professionista delegato, con ordinanza emessa dal G.E. Dott.,ssa Cons. Chiara Salamone il 07.03.2019, alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 17.00**, presso lo studio dell' Avv. Vincenzo Spinali, sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65, si procederà alla vendita senza incanto in unico lotto, nello stato di fatto, di diritto *e urbanistico in cui si trova, del seguente bene immobile:*

Lotto uno

Appartamento sito in Francofonte (SR), via Combattenti, n. 43, censito al N.C.E.U. del predetto Comune foglio 57 (ex 58), part. 4258 (ex 1519), sub 2, Cat. A/3 cl. 2, vani 5, rendita catastale € 374,43

Prezzo base € 16.918,00 (euro ventiduemilacinquecentocinquantesette/00). In caso di gara fra più offerenti, l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore a € 1.000,00.

Disponibilità del bene

Il cespite pignorato risulta libero.

Situazione urbanistica

Dalla perizia del CTU risulta che l'immobile di cui al lotto uno è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità in data 22.10.1955 rilasciato dal Comune di Francofonte, estesa al solo piano rialzato. In data 24. 03.1958 è stato approvato il progetto della modifica del fabbricato in cui ricade

l'intero di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato sarebbe stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967

L'offerente potrà presentare offerta d'acquisto **fino alle ore 12:00 del 26 febbraio 2025** presso lo studio dell' Avv. Vincenzo Spinali, sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65,

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 17.00** nel luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia:

- a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;

-
- c) l'indicazione del prezzo offerto, *che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta*;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato Avv. Filippo Budello nq per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta), un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato Avv. Filippo Budello nq, di un fondo spese pari al 20% del prezzo offerta a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere.

L'importo depositato a titolo di fondo spesa sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura *civile*; *in particolare l'offerta non è efficace*:

1. se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;

2. se il prezzo offerto è inferiore *di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita*;

3. se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite.

L'offerta è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'art. 571, *pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita*.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5 %** del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione. entro il termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si precisa, inoltre, che:

- gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, contattando il delegato/custode;
- tutte le attività, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato,;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- qualora al momento della vendita l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il custode procederà alla liberazione dello stesso, con spese a carico della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti;

-
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
 - per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato, inoltre, avverte che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali, sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65,

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali, sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65, ogni martedì e giovedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30, previo appuntamento (tel. 095/507762 - email

filbud@hotmail.com). Ai medesimi recapiti è possibile contattare il delegato per l'eventuale visione dell'immobile.

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e *l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it , www.tribunalesiracusa.it , nonché sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it e www.asteannunci.it. Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche .*

Catania-Siracusa, 28/10/2024

Il professionista delegato

Avv. Filippo Budello n.q.