

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, dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con provvedimento emesso nelle procedure esecutive riunite **nn. 423/2011+ 74/2013 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,

SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

Con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza *ex artt.* 569 e 591*bis* c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE ed al prezzo infra indicato, gli immobili che vengono infra descritti,

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 24/01/2025** alle ore 13:00, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale o in altro luogo che verrà indicato al momento della presentazione dell'offerta, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto dei beni di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 3

Piena proprietà del locale garage sito in Canicattini Bagni (SR), Via Vittorio Emanuele n. 410, ubicato al piano scantinato, interno 12, superficie lorda mq. 41. Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Canicattini Bagni al foglio 13, particella 628 sub 24, cat. C/6, cons. 41 mq., R.C. 201,16 €. Confinante con parti condominiali su tutti i lati.

PREZZO

Prezzo base (al netto di eventuali decurtazioni) **€ 6.486,33**

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). **€ 4.864,75**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 1.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Nella relazione di stima in atti viene indicato che la data di costruzione del fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, risale agli anni 1975/76 e che lo stesso risulta conforme ai parametri del PRG della zona omogenea B1.

Non risulta in perizia il rilascio di licenza edilizia, abitabilità o agibilità. Ogni eventuale conseguente onere di regolarizzazione resta a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

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

L'immobile risulta privo di impianti.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Risulta nella disponibilità della parte debitrice.

Non risultano indicate le spese condominiali ordinarie e straordinarie né eventuali morosità.

Il professionista delegato è anche custode dell'immobile ma non ha ancora conseguito il possesso. In ogni caso, salva dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione avverrà a cura del custode.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 4

Piena proprietà del fabbricato sito in Canicattini Bagni (Sr), Cda Palombara, via Pietro Pernice n° 1, composto da appartamento di mq 92,40, veranda di 76,50 mq e magazzino di 37, 20 mq, tutto tra piano terra e piano seminterrato (sup. lorda compl. 206 mq). Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Canicattini Bagni al foglio 13, particella 164 sub 1, cat. A/7, cl. 1, 5 vani, R.C. 555,19 €.

PREZZO

Prezzo base (al netto di eventuali decurtazioni) € **34.144,98**

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).

€ **25.608,70**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ **2.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dalla relazione di stima in atti risulta che in data 8/10/2002 è stata rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni concessione edilizia n° 26.

Non risulta in perizia il rilascio di abitabilità o agibilità. Ogni eventuale conseguente onere di regolarizzazione resta a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Non risultano inoltre fornite notizie in ordine alla classe energetica degli edifici ai sensi del D.Lgs. 192/2005, ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363 nonchè circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42.

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Risulta occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla esecuzione.

Il professionista delegato è anche custode dell'immobile ma non ha ancora conseguito il possesso. In ogni caso, salva dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione avverrà a cura del custode.

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

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.

Non vi sono sufficienti notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio degli immobili suddetti.

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode degli immobili.

Allo stato gli immobili sono nella disponibilità della parte esecutata o di terzi. E' in corso il rilascio.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione degli immobili occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

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 di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente la somma che viene offerta, l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta (nel caso di specie Lotto Unico), 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 anagrafici 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 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.

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 DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), 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 – in caso d'inadempimento).

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

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 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 assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta l'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 (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione alla P.A. e cancellazione 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.

Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

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 dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del 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.

Siracusa, 4/10/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carlo Carpinteri

