

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 498/2011 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA

Io sottoscritto Avvocato Barbara Zappalà, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso il Tribunale di Siracusa;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita del compendio immobiliare appresso descritto:

Lotto Unico:

✓ *Terreni siti in Siracusa Contrada Dammusi – in catasto al foglio 55 particella 376 e 260, sem. irrig. 1, rispettivamente estesi ha 2.26.66 e 0.48.80, con reddito dominicale di Euro 462,39 ed agrario di Euro 193.15 e con reddito dominicale di Euro 99,55 ed agrario di euro 41,59;*

✓ *Fabbricato sito in Siracusa Contrada Dammusi, Via Ascari n. 6, in catasto al foglio 55 particella 481 cat. A/7, classe 3, vani 4, con RC Euro 526,79;*

✓ *Fabbricato sito in Siracusa Contrada Dammusi, Via Ascari n. 6, in catasto al foglio 55 particella 482 cat. C/3, classe 4, mq 65, con RC Euro 422,98;*

✓ *Fabbricato sito in Siracusa Contrada Dammusi, Via Ascari n. 6, in catasto al foglio 55 particella 483 cat. D/6, con RC Euro 1.155,60;*

✓ *Fabbricato sito in Siracusa Contrada Dammusi, Via Ascari n. 6, in catasto al foglio 55 particella 484 cat. D/6, con RC Euro 525,60.*

Detti immobili verranno venduti come lotto unico al prezzo base d'asta di complessivi Euro 83.746,97 con valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. di Euro 62.811,00, minima offerta in aumento di Euro 4.200,00.

L'immobile risulta per destinazione del PRG del Comune di Siracusa "AS attrezzature sportive, impianti polivalenti e ricreativi". L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella perizia di stima pubblicata, 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, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, quanto alla regolarità del bene oggetto di pignoramento sotto il profilo edilizio e urbanistico e della agibilità, si evidenzia che il CTU nella propria relazione, alla quale si rimanda espressamente per completezza, specifica che: *"Occorrono circa € 63.475,00 per somme da pagare al Comune di Siracusa per la concessione edilizia in sanatoria, per l'agibilità dei locali nonché per il rilascio del certificato di agibilità. Non risulta essere stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile risulta inglobato all'interno dei terreni, recintato con muretto e*

rete metallica con accesso tramite cancello in ferro”.

Detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali, viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Ed inoltre,

- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;

- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- ritenuto che l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (0931/67924 – 348/8137438), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento d'identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a

pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita;

- ritenuto che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;

- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

- ritenuto che, 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 ad 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.;

- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4°

comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di

assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base

dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di

adesione degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. –

la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della

migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate,

delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro

elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali,

la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;

- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta

all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;

- ritenuto che, quanto alla vendita con incanto – che avrà luogo solo se

disposta dal Giudice dell'Esecuzione in seguito ad apposito ricorso del

professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema

dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore

di stima – chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare

domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di

mandatario munito di procura speciale;

- ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di

partecipazione per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo

comma, c.p.c.

Ed ancora,

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese nonché – ove necessario – certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/1993 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;

- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e da altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (*bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.*); sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà del 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 e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, pubblicato sulla G.U. del 24/02/2016; ciò premesso, la somma versata a titolo di spese è da considerarsi indicativa; qualora fosse necessario verrà richiesto

all'aggiudicatario il versamento di un ulteriore conguaglio.

- ritenuto che il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;

- ritenuto che del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione per una sola volta e per estratto sul quotidiano "Quotidiano di Sicilia" mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega e dalla relazione dell'esperto) sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaledisiracusa.it, nonché sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, nonché sul sito www.asteanunci.it.

- si rappresenta che - ai sensi dell'art. 4, comma IV bis, D.L. n. 59/2016, convertito con modificazioni con legge n. 119/2016 - eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del 07/03/2025 alle ore 12,00, presso il Tribunale di Siracusa, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931/67924 – 348/8137438).

Siracusa, 20 novembre 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Zappalà