

## TRIBUNALE DI SIRACUSA - Sez. Esec. immobiliari

G.E. (Got Cultrera) - Procedura esecutiva n. 147/2014 R.G.E.

### **Bando di vendita di beni immobili**

L'avv. Fabio Burgio, custode e delegato alla vendita del compendio pignorato nella procedura in epigrafe, giuste ordinanze del 20/10/2015 e successive;

#### **AVVISA CHE**

innanzi a sé, presso il proprio studio, in Solarino alla Via Cavour n. 85, in data **25 marzo 2025, ore 18.00**, saranno aperte le buste dell'esperimento di VENDITA SENZA INCANTO della proprietà dei seguenti beni: *immobile composto da piano terra, adibito ad abitazione, e secondo piano, costituito da porzione terrazza calpestabile, ubicato in Floridia, Via Fratelli Bandiera 22; in catasto urbano del comune di Floridia al: PT: Foglio 8, Particella 309 – sub 4- categoria A/3 di classe 3 e consistenza 6 vani rendita 303,68; 2P: Foglio 8, Particella 309 – sub 8- categoria Lastrico Solare. Valore d'asta, al netto dei costi regolarizzazione catastale della terrazza: € 21.386,97 (ventunomilatrecentoottantasei/97), offerta minima € **16.040,23**, in caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento (rilanci) non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00).*

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio legale dell'Avv. Fabio Burgio, a Solarino in Via Cavour n. 85 entro le ore 18,00 del giorno precedente a quello fissato per il loro esame e per la vendita.

Sulla busta dovrà essere indicato *esclusivamente* il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

##### **2) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta, in regola con il bollo, deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati altresì i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'interno della busta vanno inseriti: la suddetta dichiarazione, fotocopia del documento di identità dell'offerente, e due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati all'«*Avv. Fabio Burgio delegato del Giudice*», uno di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (a titolo di cauzione), e l'altro non inferiore al venti per cento (20%) del prezzo offerto (a titolo di spese). Ove l'offerta riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo successivo, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

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.

### 3) POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà formulare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto.

### 4) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. (qualora il giudice ordini l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta).

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### 6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere

inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere 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 valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

#### 7) TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine perentorio.

#### SI RENDE NOTO, ALTRESI', CHE:

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; viene espressamente esclusa la garanzia di legge. 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. Si dichiara espressamente di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti.
- b) in ogni caso, salvo successive variazioni, si comunica che il C.T.U. evidenzia:
  - una discrepanza fra i dati estrapolati dalle ispezioni ipotecarie e quelli della visura storica catastale della terrazza, per cui ritiene opportuno provvedere alla rettifica dei dati della visura catastale della terrazza;
  - la mancata presentazione della relazione asseverata per le opere interne, per cui ritiene opportuno presentare tale documento;
  - la difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto, per cui occorre aggiornare la planimetria;
  - l'assenza del certificato di Agibilità o Abitabilità, per cui occorre richiedere tale certificazione;
  - l'assenza della certificazione energetica dell'intero immobile, per cui occorre provvedere alla redazione di tale certificazione.
  - dal punto di vista urbanistico l'area è inquadrata come zona "B" del PRG del comune di Florida. L'area è stata inserita nell'ambito di piani di recupero e

riqualificazione della città che prevedono: -l'integrazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; -la rivitalizzazione economica e produttiva dell'area; interventi conservativi e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

- c) 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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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. Inoltre, laddove insufficienti le notizie fornite, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche ai fini della eventuale domanda di concessione o permesso in sanatoria (da presentare entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia;
- d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- f) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- g) 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.;
- h) in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- i) validità ed efficacia dell'offerta sono regolate dagli artt. art. 571, 572 e 573 c.p.c.;
- j) ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alla P.A. e cancellazione

delle formalità pregiudizievoli) nonché metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali;

- k) 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;
- l) del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, mediante pubblicazione sui siti Internet immobiliari [privaticasa.it](http://privaticasa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), mediante pubblicazione per una sola volta e per estratto sul Quotidiano di Sicilia e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche, all'interno del quale è possibile formulare richiesta di visita.
- m) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode e professionista delegato a chiunque vi abbia interesse, previo contatto telefonico (0931/921115 o 3402386299).

Siracusa, 20 dicembre 2024

***Il P.D. Avv. Fabio Burgio***