

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Concita Cultrera

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 313/2016 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA ex art. 570 cpc

Il sottoscritto Avv. Davide ADORNO, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio staggito nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza del 16/05/2019 e successivi rinnovi,

PREMESSO CHE

il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 11/11/2024 ha disposto procedersi alla vendita senza incanto (secondo le modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. in atti) del seguente

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dell'immobile sito nella Via Tolmino n. 6 a Lentini, costituito da abitazione ai piani T, 1°, 2° e 3° al civico 6 (in NCEU al fg. 78, p.lla 989, sub 6, cat A/4, R.C. € 173,53) con superficie commerciale di complessivi mq 143 ed annesso garage al p. T del n. 4 della stessa Via Tolmino con superficie commerciale di mq 50,00 (in NCEU al fg. 78, p.lla 989, sub 1, cat. C/6, R.C. € 78,40). Ricontrata, come da perizia, l'assenza di conformità con il progetto approvato, va ripristinata la regolarità urbanistica e catastale degli immobili con costi complessivi pari ad € 10.500,00 circa a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è privo di certificazione di abitabilità e l'appartamento non è dotato di classe energetica per mancanza di APE.

Prezzo base: € 35.859,37;

Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 26.894,53;

Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc: € 2.000,00.

Detto immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario - ove necessario - 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 28/2/85 n. 47, con presentazione di domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per il cespite in vendita non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio dello

stesso siano conformi alle normative vigenti.

Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova e relativamente al quale viene espressamente esclusa la garanzia di legge. L'immobile viene venduto a corpo e non a misura e, quindi, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, riduzione del prezzo od indennità.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà esser revocata per qualsivoglia 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 dall'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 del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellati a cura del delegato.

L'immobile è attualmente occupato e, pertanto, qualora all'atto dell'aggiudicazione risulti ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Ciò premesso, ritenuto che la vendita con incanto ex art. 576 cpc non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene ed occorrendo fissare i termini per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto e con offerta ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché la data per l'esame delle stesse,

DA ATTO E AVVISA CHE

tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, presentando offerte di acquisto degli immobili posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente dovrà presentare istanza di partecipazione, mediante domanda in regola con il bollo (€ 16,00) sottoscritta dallo stesso, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile, indicando il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico, l'eventuale PEC e specificando - *a pena di inefficacia* - il prezzo offerto, il bene (o i beni) ed i relativi dati identificativi a cui detta offerta si riferisce, il

modo e tempo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, nonché l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica e di stima, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione. Se l'offerente è minorenni, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, allegando autorizzazione del giudice tutelare.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Detta istanza di partecipazione contenente l'offerta, dovrà pervenire, a pena di inefficacia entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, come avanti fissata, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico.

La suddetta dichiarazione contenente l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'interno della quale dovranno essere inserite, tramite assegni circolari o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista *Avv. Davide Adorno n.q.*, anche le somme da versarsi, a titolo di cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e, a titolo di fondo spese, nella misura pari al 20% del prezzo proposto e ciò per ciascun lotto per il quale si intende concorrere.

La cauzione sarà trattenuta in caso di inadempimento. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto ed impiegato per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, con obbligo di integrazione in caso di insufficienza e fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

All'esterno della busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta, che verrà idoneamente sigillata dal professionista delegato al momento del deposito.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, si avverte che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

L'offerta è irrevocabile - e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente - salvo che, ai sensi dell'art. 571 cpc, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si potrà dar 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..

In caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. per il caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - la vendita a favore della migliore offerta. Al fine 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c. L'aggiudicatario, entro **il termine perentorio di gg. 120 (centoventi giorni)** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare - a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, oltre l'eventuale pagamento della differenza del prezzo che verrà ricavato dal nuovo incanto se inferiore a quello offerto ai sensi dell'art. 587 cpc - il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata e ciò a mezzo bonifico sul conto della procedura il cui IBAN verrà comunicato contestualmente all'aggiudicazione e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese ove richiesto, nonché - qualora necessario - certificato di destinazione urbanistica in corso di validità relativo all'immobile aggiudicato, dichiarando, infine, se sussistono i presupposti per l'eventuale applicazione di agevolazioni fiscali, di cui dovrà fare formale, apposita richiesta.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo del prezzo sarà effettuato sempre entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nella misura e con le modalità che verranno comunicate all'aggiudicatario dal sottoscritto professionista delegato. Sempre nel suddetto termine di 120 gg, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo al delegato e, comunque, consegnargli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso (nella misura che verrà liquidata dal G.E.) 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.

Quanto sopra premesso e ritenuto,

FISSA

la data del **04 aprile 2025, ore 12:00**, per l'esame delle offerte di acquisto, ogni deliberazione sulle stesse, l'eventuale gara ed ogni attività conseguenziale, convocando le parti e gli offerenti per tale

data ed ora presso la sala aste n. 27 del Tribunale di Siracusa, nel Palazzo di Giustizia in Siracusa, V.le Santa Panagia 109.

L'istanza di partecipazione contenente l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente non festivo, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Siracusa, nel Viale Santa Panagia 136/D, previo appuntamento telefonico.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 60 gg. prima della data fissata per la vendita.

Dello stesso sarà data, altresì, pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, sul sito www.asteanunci.it, mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (339-4123394).

Ai sensi dell'art. 560 co. V c.p.c., gli interessati potranno esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta di visita che dovrà essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/16.

Siracusa lì 27/12/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Davide Adorno