

AVV. FRANCESCA FONTANA
Via Scala Greca 181/a – Siracusa
Tel. 0931.755116
Pec: francesca.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
AVVISO DI VENDITA
Procedura esecutiva immobiliare n. 302/2015

Il sottoscritto Avv. Francesca Fontana, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare **n. 302/2015 R.G.E.**, in virtù di ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c. in data 20.7.19 e successive integrazioni con cui è stata disposta la vendita senza incanto del bene pignorato

AVVISA

che il giorno **29.04.2025 alle ore 10,00** presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, stanza n. 27), Viale Santa Panagia n. 109 si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti lotti indicati e meglio descritti nell'elaborato peritale, pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e redatto dall'Arch. Veronica Fazzina al quale espressamente si rinvia

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO A: Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 1, Categoria A/4, Classe 6, Vani 5, Rendita € 170,43. **Prezzo base € 26.771,00.** L'offerta minima ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e pari ad € 20.078,25.

In caso di gara il rilancio minimo di € 2.000,00 è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

LOTTO B: Appartamento sito in Priolo Gargallo (SR), in via Giosuè Carducci n. 24, piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 813, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 3, Rendita € 52,68. **Prezzo base € 19.473,75.** L'offerta minima ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e pari ad € 14.605,32.

In caso di gara il rilancio minimo di € 1.000,00 è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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

AVV. FRANCESCA FONTANA
Via Scala Greca 181/a – Siracusa
Tel. 0931.755116
Pec: francesca.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che 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.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto relazionato dal nominato CTU, per la particella sulla quale insistono gli immobili non si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, poiché il lotto è edificato con regolare titolo edilizio. Si è constatato che la particella in questione ricade nella «Zona B – abitato completamente edificato» del P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo. Progetto approvato il 06/11/1964. In atti non sono presenti altre pratiche edilizie relative agli immobili, né certificati di Agibilità.

LOTTO A : l'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A non è conforme allo stato di fatto relativamente a lievi difformità nella distribuzione interna.

LOTTO B : L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. La planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto B non è conforme allo stato di fatto relativamente a lievi difformità nella distribuzione interna.

Per i due immobili è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica, allegato Relazione tecnica alla quale si rimanda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato risulta occupato dai debitori.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Francesca Fontana, in Siracusa, Viale Scala Greca n. 181/a, (Tel.: 0931755116; Mail: ffonta74@gmail.com).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto (irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione) entro le ore 12:00 del giorno 28.04.2025, previo appuntamento telefonico (0931755116).

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

AVV. FRANCESCA FONTANA
Via Scala Greca 181/a – Siracusa
Tel. 0931.755116
Pec: francesca.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento e in particolare: n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

AVV. FRANCESCA FONTANA
Via Scala Greca 181/a – Siracusa
Tel. 0931.755116
Pec: francesca.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- se l'offerta è formulata da un avvocato per persona da nominare, in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'offerta è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; ed anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'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, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con i rilanci in aumento sopraindicati. Se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene 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.

Che il presente bando è regolato dalle vigenti norme in materia sulla vendita forzata immobiliare ed in particolare dagli artt. 571 – 572 e 573 C.p.c.

Del presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione, unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it; casa.it; idealista.it e bakeka.it oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 576 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in

AVV. FRANCESCA FONTANA
Via Scala Greca 181/a – Siracusa
Tel. 0931.755116
Pec: francesca.fontana@avvocatisiracusa.legalmail.it

Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto Delegato.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.755116).

Siracusa, 30/01/2025

Il professionista delegato
Avv. Francesca Fontana