

Avv. Luca Bianchi
v.le Scala Greca n.181/F
96100 Siracusa
tel. 0931492345 fax 0931492346

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 706/1996 R.G.E. ALLA

QUALE E' RIUNITA LA N. 367/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Luca Bianchi., professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso il Tribunale di Siracusa;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita degli immobili appresso descritti:

Lotto unico: Abitazione in Siracusa, fraz. Di Belvedere, vicolo del Mirto n. 19, nel C.F. al fg. 23, p.IIIa 572/2, cat. A/2, con garage indicato nel C.F. al fg. 23, p.IIIa 572/1, cat. C/6. Prezzo base ribassato per la sesta volta €.
28.187,24, già detratti €. 30.000,00 quali presumibili costi di sanatoria, regolarizzazione catastale e per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €.
21.140,43. Minima offerta in aumento €. 2.000,00.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nelle relazioni 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 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Inoltre, si dichiara espressamente che Il CTU afferma che l'immobile è stato costruito con progetto di costruzione del 10/05/1963, che in merito all'A.P.E. l'immobile risulta essere in classe "G" e 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. 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 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 (0931492345), 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 di 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 adesioni 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. 1/9/93 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato, che a carico dell'aggiudicatario saranno le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività e le relative spese generali;;
- 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 (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul

Avv. Luca Bianchi
v.le Scala Greca n.181/F
96100 Siracusa
tel. 0931492345 fax 0931492346

Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e su www.asteannunci.it e mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e delle foto su www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it;

tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del **23/05/2025**, 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 (0931492345).

Siracusa li 17/02/2025

Il professionista delegato

Avv. Luca Bianchi