

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita a prezzo ulteriormente ribassato di 1/4. Procedura esecutiva immobiliare n°80/2017 RGEI

Si rende noto che il giorno **01 OTTOBRE 2024** alle ore 11,00, in Siracusa Viale Scala Greca n.371 scala G piano 1°, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Marco Rodante, giusta ordinanza del G.E. del 12.06.2019 e successivi rinnovi, ad istanza della Banca Agricola Popolare di Ragusa (ora DoValue spa) avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti immobili siti in Pachino (SR):

LOTTO 1 *“Appartamento in Pachino (SR) Via S. Buggea n° 10 Piano T-1-, composto da cinque vani più accessori, con una superficie utile totale di mq. 139,04 + 89,23 mq. adibiti lastrico solare. In Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 333 Sub. 2, Cat. A/4 Classe 4, Vani 6,5; mq 209, Rendita € 268,56”.*

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità ed è munito di A.P.E. (Classe energ. “D”).

Prezzo base **ULTERIORMENTE RIBASSATO**, arrotondato al netto degli oneri per il rilascio del certificato di agibilità (€500,00), così come quantificati dal CTU nella perizia di stima cui si rimanda €26.465,00.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c, l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di un quarto, ossia €19.849,00.

LOTTO 2 *“Appartamento in Pachino (SR) via S. Buggea n° 8 Piano T-S1, composto da quattro vani ed accessori con una superficie utile totale di mq. 107, una superficie lorda di mq. 144, una superficie utile non residenziale adibita a veranda aperta pari a mq. 21,08 un ripostiglio al piano seminterrato di mq 9,83, ed una superficie dell'area di pertinenza pari a mq 152,81. In Catasto Urbano al Foglio n° 10, Particella 333 Sub. 4, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5,5; mq. 171,00 Rendita € 340,86;”*

L'immobile, che è sprovvisto di certificato di agibilità, ma è munito di A.P.E. (Classe energ. “D”), presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico, come riportato nella perizia di stima cui si rimanda.

Prezzo base **ULTERIORMENTE RIBASSATO** arrotondato al netto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed il rilascio del certificato di agibilità (€5.000,00), così come quantificati dal CTU nella perizia di stima €37.602,00.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c, l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di un quarto, ossia €28.202,00.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le accessioni, pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive e verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti, rimanendo a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita 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 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'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co. V del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 co. VI della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

Ogni concorrente, per partecipare, dovrà depositare, ai sensi dell'art. 571 cpc, in busta chiusa sigillata al momento del deposito al professionista delegato Avv. Marco Rodante, presso il suo studio sito in Siracusa Viale Scala Greca 371/G, previo appuntamento telefonico (tel. 0931496001), a decorrere da novanta giorni prima della vendita e sino alle ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, a pena d'inefficacia cauzione pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento) mediante assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato a: "AVV. MARCO RODANTE n.q. Es. Imm. n.80/2017", per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, nonché un fondo spese, pari al 20% del prezzo proposto, sempre mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato come sopra, salvo conguaglio, che sarà trattenuto – anche in caso di inadempimento - per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Inoltre l'offerente, a pena d'inefficacia, dovrà depositare nel termine suddetto istanza in regola con il bollo contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a copia di valido documento di identità e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione ed in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi che abbia l'esclusiva

facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, così come meglio specificato alle lettere a., b., c., d., e., f. pagine 6 e 7 dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, cui si rimanda.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dagli artt. 571 e ss. c.p.c. e che l'offerta è irrevocabile (pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente), salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di offerta unica, 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 potrà far luogo alla vendita ove si ritenga 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'articolo 588 cpc. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577 cpc.

Se vi saranno più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con aumento minimo stabilito in €.2.000,00 (per il lotto 1) e €.2.000,00 (per il lotto 2).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c.; Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 c. II cpc

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, cancellazioni formalità pregiudizievoli, voltura catastale, nonché la metà dei compensi e delle spese generali per il professionista delegato relativi alla fase di trasferimento della proprietà, fermo restando quanto previsto nell'ordinanza di vendita cui si rimanda.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nelle forme previste per i depositi giudiziari entro il termine perentorio di giorni 120 dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41 del D.lg. n. 385/1993, unitamente, in caso di aggiudicazione di terreni, ai certificati di destinazione urbanistica aggiornati.

Ove l'immobile risultasse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si precisa, altresì, che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, sito in Siracusa, Viale Scala Greca n. 371/G.

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di vendita con delega e la relazione di stima sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.asteannunci.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e portali ad essi collegati, come da pagg. 7 e 8 dell'ordinanza di vendita cui si rimanda.

Eventuali visite dell'immobile dovranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni sulla procedura verranno fornite, previo appuntamento telefonico (tel. 0931496001), presso lo studio legale suindicato, il martedì ed il mercoledì dalle ore 17,00 alle ore 19,00, ovvero all'indirizzo mail rodantemarco2@gmail.com.

Siracusa 19.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Rodante