

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 496/2014 R.G. Esec. Imm.

AVVISO DI VENDITA CON RIBASSO

L'avv. **Roberto Frangipane**, professionista delegato, giusta ordinanza del 28.11.2016 e successivi rinnovi e/o proroghe, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., dal Giudice della Esecuzione per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. n. **496/2014**,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità ed i termini che di seguito saranno indicati, presso i locali preposti del Tribunale di Siracusa, viale Santa Panagia, in data **23.07.2024**, alle ore 90:00 e segg., si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

e, se del caso, alla aggiudicazione, dei seguenti lotti indicati e meglio descritti nell'elaborato peritale, pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito ww.asteannunci.it redatto dall'ing. Angelo Severino Rosario Circo, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura.

LOTTO UNICO

Immobile adibito a civile abitazione sito in Lentini, nella via Malta n. 11-13 composta dai piani: terra, primo, secondo e terzo con copertura a terrazza praticabile. In catasto al foglio 67 part. 603, sub 1 cat. A/6 vani 1,5, rendita catastale €.13,94, piano T; foglio 67, part. 603 sub 2 cat. A/5 rendita catastale €.27,11, piano I; foglio 67 part. 603 sub 3, cat. A/5 rendita catastale €. 45, 19, piani II-III.

Prezzo base d'asta: €. 11.153,32 L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base **ridotto del 10%** e dunque pari ad **€. 10.037,99**.

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

Il prezzo è determinato al netto dei costi di sanatoria per le parti edilizie difformi. In particolare l'immobile presenta l'intero terzo piano e la soprastante terrazza interamente abusivi e non sanabili. Non è presente alcuna dichiarazione di abilitabilità. Si rimanda alle conclusioni della CTU.

L'immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, 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, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della

domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per non è stato rilasciato l'APE e di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli stessi siano conformi alle normative vigenti.

Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi oggi si trova e relativamente ai quale viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili.

La esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualunque ragione non considerati, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla relazione di stima in atti emerge che il prezzo è determinato al netto dei costi di sanatoria per le parti edilizie difformi. In particolare l'immobile presenta l'intero terzo piano e la soprastante terrazza interamente abusivi e non sanabili. Non è presente alcuna dichiarazione di abitabilità. Si rimanda alle conclusioni della CTU.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile è occupato. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario e salva liberazione in data anteriore alla aggiudicazione, la liberazione degli immobili occupati dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

CONDIZIONI DI VENDITA

Ogni offerente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Lentini, via Giuseppe Verdi n 2, e previo appuntamento telefonico, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerta di acquisto, in regola con il bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Chiunque, eccetto i debitori attuali intestatari, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà contenere:

- le generalità complete dell'offerente ed in caso di persona fisica coniugata il regime patrimoniale della famiglia e le generalità del coniuge in regime di comunione di beni, copia di valido documento di riconoscimento, del codice fiscale, documentazione valida comprovante i poteri di firma (nel caso di procuratore speciale o rappresentante di società) o la legittimazione (per l'offerente minorene l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), recapito telefonico. Nel caso l'offerta sia presentata da più soggetti, deve essere specificamente indicato il soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento;

- i dati identificativi del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del saldo che dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni centoventi dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

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

Alla superiore offerta dovranno essere allegati due assegni circolari (non postali) intestati all'Avv. Roberto Frangipane con la clausola NON TRASFERIBILE, uno a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, 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. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o 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 quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e, dunque, ad eccezione della ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è altresì vincolante: pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente alla apertura delle buste.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile e, nello specifico, dagli articoli 571, 572 e 573.

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 che non vi sia 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. 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 già precedentemente indicati: 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 in favore della migliore offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. 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 della 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.

Nella ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta in favore di colui che l'ha presentata per primo.

Le imposte ed i tributi relativi al trasferimento degli immobili aggiudicati, ogni onere fiscale e tutti gli importi occorrenti, borsuali e compensi, necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio esecutato, posti a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati unitamente al saldo prezzo, sempre mediante assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta la aggiudicazione), entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione.

Sono altresì poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co VII del D.M. n. 227/2015.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto Delegato.

Del presente avviso verrà data pubblicità, mediante pubblicazione, unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ww.asteannunci.it; casa.it; idealista.it e bakeka.it nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Avv. Roberto Frangipane