

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzione Immobiliare n. 171/2007 + 284/2016 + 393/2017 R.G.E.

L'avv. Angelo RIPOLI, con studio in Siracusa nella Via Alcibiade n. 60/A, delegato ex art. 591-bis c.p.c., avvisa che presso l'aula aste del Tribunale di Siracusa nel Viale Santa Panagia, giorno **26 settembre 2024** ore 12.00, si procederà alla **vendita senza incanto**, del seguente immobile:

Lotto unico: “ *Magazzino posto al piano seminterrato di una casa palazzata, sito in Pachino (SR) nella Via Nino Bixio n. 53, angolo Via Cavour, cat. C/2, consistenza mq. 92 circa, r.c. € 209,16, censito nel N.C.E.U. al foglio 15, p.lla 9290 sub 6 (ex foglio 25, p.lla 613*”.

- prezzo base d'asta € 21.375,00,
- valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. € 16.031,25;
- minima offerta in aumento in caso di gara € 1.100,00.

La predetta unità immobiliare è venduta a corpo e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, così come identificata, valutata e descritta nella consulenza tecnica agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva.

A tal proposito, come si evince dalla perizia del 07/11/2019, si precisa che all'interno del magazzino era posto un serbatoio dell'acqua, a servizio dei livelli superiori, con relativo motorino (pompa aspirante), autoclave e tubazione di adduzione; inoltre, in corrispondenza dell'intradosso di copertura sono presenti i collettori di scarico, sempre a servizio dei piani superiori.

Da un successivo sopralluogo, come meglio precisato nella perizia integrativa, è stato accertato che l'originario serbatoio di acqua è in disuso, e lungo la parete nord e ovest dello spazio seminterrato sono stati disposti nuovi sei serbatoi idrici con relativi impianti e collettori di scarico, a servizio degli immobili soprastanti, che occupano una porzione del locale magazzino in maniera tale da formare una “L” di circa 16 mq, sicché la superficie lorda utilizzabile anziché essere pari a circa 110 mq., è oggi pari a 94 mq.

Si precisa che 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 non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni concorrente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, domanda di partecipazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione dei dati personali dell'offerente, del coniuge se in regime di comunione legale dei beni, dei dati identificativi dell'immobile, del prezzo offerto, comunque non inferiore di $\frac{1}{4}$ ex art. 571 c.p.c. rispetto al prezzo base d'asta fissato, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché dovrà prestare cauzione, in misura del 10% del prezzo proposto, e versare un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto, a mezzo separati assegni circolari, intestati all'avv. Angelo Ripoli non trasferibili, con indicazione, in caso di dichiarazione presentata da più offerenti, chi tra questi ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale deve, altresì, essere inserita copia di valido documento d'identità (anche del coniuge in regime di comunione legale dei beni) e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri (allegando ad es. procura speciale e certificato camerale) o la legittimazione (per l'offerente minorenni l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, nonché gli assegni circolari previsti per la cauzione ed il fondo spese.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e, dunque, ad eccezione dell'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.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile ed, in particolare, dagli artt. 571, 572 e 573:

Art. 571 (Offerte d'acquisto):

I. Ognuno , tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

II. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore al prezzo di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita , in misura non inferiore al decime del prezzo da lui proposto.

III. L'offerta è irrevocabile, salvo che:

(...)

2) il giudice ordini l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Art. 572 (Deliberazione sull'offerta):

I. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

II. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

III. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice 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'articolo 588.

IV. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

Art. 573 (Gara tra gli offerenti):

I. Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

II. 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, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

III. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice 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.

IV. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Si avvisa che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso 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, comma VII, del D.M. 227/2015.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata a cura del custode giudiziario.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare il saldo prezzo, nel termine perentorio di giorni 120, a pena di decadenza, nei modi stabiliti nell'ordinanza di vendita e, ove richiesto, mediante versamento diretto all'istituto bancario procedente, in applicazione della normativa sul credito fondiario.

Al presente avviso verrà data pubblicità, nelle forme di legge e come disposto nell'ordinanza di delega, mediante pubblicazione per una sola volta e per estratto sul Quotidiano di Sicilia, nonché sui siti internet (ove sono pubblicati l'avviso d'asta integrale, l'ordinanza di delega, la relazione tecnica d'ufficio) www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, e tramite il sistema "Aste Click" su casa.it, idealista.it e bakeka.it., nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si rappresenta che, ai sensi del novellato art. 560, comma 5°, c.p.c. la richiesta di visita dell'immobile è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni presso lo studio del professionista, che potrà essere contattato telefonicamente al numero di cellulare.

Siracusa 11 giugno 2024

Il professionista delegato

Avv. Angelo Ripoli