

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 354/2013

R.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Antonio Carpinteri, con studio in Floridia alla Via Anapo n°40, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso l'aula del Palazzo di Giustizia sito al Viale Santa Panagia n°109, presso l'aula d'udienza da determinarsi, informa che il Giudice esecuzioni immobiliari ha disposto procedersi alla vendita degli immobili appresso descritti :

Lotto Unico: Fabbricato per la civile abitazione, composto da tre livelli fuori terra, sito in Avola alla Via San Gottardo n°114, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Avola al Fg. 80, p.lla 8315 sub. 1 (già Fg 84, p.lla 2107, sub 1), Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 77 mq (totale escluse aree scoperte 76 mq), Rendita € 111,55 nonché Fg. 80, p.lla 8315 sub. 2 (già Fg. 84, p.lla 2107, sub 2) Categoria Lastrico Solare, al prezzo base d'asta di € 14.976,60, aumento minimo di € 1.000,00, valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. € 11.232,45.

L'esperto stimatore riferisce che l'immobile è stato edificato irregolarmente in data precedente il 1967. Il bene dispone di "nulla osta" n°468 bis del 03.10.1962 e di successiva L.E. n°203 del 04.06.1969.

L'esperto riferisce altresì che lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria della L.E. n°203 del 04.06.1969 e da quella catastale. Da verifica effettuata presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Avola in sede di preistruttoria con tecnico del settore, il CTU ha acquisito le informazioni utili al fine di descrivere la sanabilità delle irregolarità urbanistico-edilizie presenti nell'immobile. Con opportuno riferimento all'art. 14, L. n. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001, ex art. 14 della L.R. n. 16/2016), le difformità distributive ai diversi livelli e le relative destinazioni d'uso dei vani sono sanabili in quanto gli ambienti rispettano gli standard minimi di superficie imposti per legge. In particolare, per quanto riguarda il servizio igienico (Wc) al piano terra, si dovrà provvedere alla realizzazione di un antibagno in quanto il regolamento edilizio vieta che tale vano sia a diretto contatto con la zona giorno.

Il medesimo CTU ha quantificato gli oneri di regolarizzazione delle predette difformità (meglio descritti nella relazione integrativa presente agli atti) che sono già stati detratti dal prezzo di vendita.

L'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

L'immobile ha certificazione energetica pari alla classe G.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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, 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 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, quanto alla vendita senza incanto, 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 **Pofferente deve presentare**, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (Tel 3515000728), **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 25% 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.;
- ritenuto che la domanda di partecipazione all'incanto, da presentare – a pena di inefficacia – **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico** (Tel 3515000728), deve contenere una dichiarazione in regola con il bollo, con indicate le generalità dell'istante 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, 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 alla suddetta domanda deve essere allegata una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 25% del prezzo base d'asta, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo base d'asta, 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;
- ritenuto che la domanda di partecipazione non è accoglibile se l'istante non presta la cauzione come sopra determinata;
- ritenuto che la domanda di partecipazione all'incanto deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione e i citati assegni bancari per la cauzione e le spese, mentre all'esterno 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'incanto;

- ritenuto che l'aggiudicazione è soggetta all'aumento del quinto ai sensi dell'art. 584 c.p.c.. Le relative offerte devono essere presentate entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria presso lo studio del professionista delegato, depositando apposita domanda con le stesse modalità sopra descritte per la vendita senza incanto, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Deve, altresì, essere prestata una cauzione pari al quinto del prezzo offerto.

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 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 il compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività, e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ai sensi dell'art. 2 co.2 VII del D.M. 227/2015 ;**
- 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 (in uno all'ordinanza di

delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it ed inoltre sul sistema "Aste Click" nonché sul Portale delle vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del **27 settembre 2024**, ore 09:00, presso l'aula l'aula d'udienza da determinarsi presso il Palazzo di Giustizia sito in Siracusa al Viale Santa Panagia n°109 per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, concedendo termine fino alle ore 12.00 del **26 settembre 2024** per la presentazione delle istanze di partecipazione che dovranno essere presentate entro il termine sopraddetto presso lo studio del Professionista delegato alla vendita in Floridia alla Via Anapo n°40, **previo appuntamento telefonico.**

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (3515000728).

Siracusa li

Il professionista delegato

Avv. Antonio Carpinteri