

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Avviso di vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Simona Matarazzo, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, ora sostituita dalla **dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **161/2015** R.G.E.I del Tribunale di Siracusa,

AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza *ex artt.* 569 e 591bis c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE, ed al prezzo infra indicato, l'immobile che viene infra descritto

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 13 novembre 2024 alle ore 12:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nei locali del Tribunale di Siracusa (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale o dal P.D.), il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali si dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto del bene di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione, sita Siracusa (SR), Via Napoli 14, int. n. 4, composta da cucina, soggiorno – pranzo, due camere da letto, w.c., ingresso disimpegno per una superficie lorda di mq. 105,61 con annesso balcone prospiciente su via Napoli, ed un ripostiglio – lavanderia, sistemato al quarto piano del palazzo, di superficie lorda mq. 8,16. Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **fg. 46, p.lla 833 sub 6** (zona cens. 1 Cat. A/3, cl. 2, vani 5, superficie catastale totale 98 mq – totale escluse aree scoperte 95mq, R.C. € 387,34). Confina al piano primo a nord con il sub.7, ad ovest con Via Napoli, ad est con scala comune.

PREZZO

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni, ribassato per la terza volta) **€ 48.937,50**

Offerta minima ai fini dell'efficacia (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto *ex art.* 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace). **€ 36.703,13**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 3.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalla relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 18.7.2017 alla quale si rimanda, risulta che: "La casa è ubicata in Siracusa Via Napoli n.14 (zona centrale), all'interno della zona omogenea "*B4d tessuto edificato media intensità di tipo b*" dello strumento urbanistico generale".

Secondo quanto riferito dal CTU l'unità abitativa è stata "*edificata in data anteriore all'01/09/1967*" e "*come si evince dal titolo di proprietà, la casa è un fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967*".

Il perito ha rilevato l'esistenza di *“una modesta incongruità tra la planimetria depositata in catasto, ed il rilievo dello stato dei luoghi;”* e riferisce che *“La NON CONFORMITA' URBANISTICA dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (il fabbricato è stato costruito anteriormente all'anno 1967); riguarda la distribuzione interna dell'abitazione (lavori interni), precisamente la cucina è collegata direttamente al disimpegno ed al soggiorno - pranzo, che formano insieme un unico ambiente privo di pareti di divisione, come invece si evince nella planimetria catastale, dove la cucina è separata dal pranzo da un muro divisore”*.

Per quanto riferito dal perito *“L'intervento suindicato era disciplinato dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art.9 della L.R. 47/85 s.m.i., oggi sostituito ed integrato dall'art.3 comma 2 L.R. n.16 del 10/08/2016 che recitavaomissis.... La mancata comunicazione di inizio lavori di cui all'art.3 comma 2 L.R. n.16 del 10/08/2016, comporta la sanzione pecuniaria pari ad €.1.000,00 (mille) come previsto dal C.5 della stessa. Subito dopo aver sanato la modesta difformità, va presentata la denuncia di variazione catastale”*.

Il CTU ha stimato che *“Le spese relative al progetto in sanatoria per eliminare la lieve difformità riscontrata, ed la relativa denuncia di variazione catastale sono pari a €. 3.000,00 (tremila/00), tale somma comprende i bolli, diritti di segreteria e la sanzione di €. 1.000,00 in conformità al c.5 della L.R. n.16 del 10/08/2016”*.

Nella determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto di tali oneri.

Il perito non riferisce dell'esistenza o meno del certificato di abitabilità.

La perizia di stima non contiene alcuna indicazione sulla conformità degli impianti alle normative vigenti.

L'immobile è privo di attestazione di prestazione energetica.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come sopra specificato e quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Si specifica inoltre che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa inoltre 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; che, 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.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni

di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, in materia di certificazione energetica.

Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42 o altri vincoli.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti e ulteriori notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione e divorzio dell'immobile suddetto, né se la parte debitrice eseguita sia in regola con il pagamento degli oneri condominiali (se esistenti e dovuti).

L'abitazione è stata assegnata ad uno dei debitori con decreto di omologazione di data 10.11.2015 del Tribunale di Siracusa. Il pignoramento è stato trascritto in data 4.6.2015.

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode dell'immobile.

Allo stato l'immobile è occupato dal debitore che è stato autorizzato ad abitarlo con provvedimento del 10.7.2017.

Salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario e a richiesta dello stesso, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto, pena l'inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DI REDAZIONE DELL'OFFERTA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, II piano, entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e previo appuntamento telefonico al n° 0931096234 – 3286487588, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'articolo 571 e ss. del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente, **a pena d'inefficacia, le generalità complete dell'offerente** (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale - di cui avrà cura di allegare in copia fotostatica all'offerta - ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e **la sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni; nonché, **a pena di inefficacia: l'indicazione del lotto** per il quale è fatta offerta, **con indicazione dei dati identificativi del bene; l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori** (che non potrà essere superiore a quello fissato nell'avviso di vendita); e **del modo di pagamento del prezzo**, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta nonché **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;**

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria.

Pena l'inefficacia, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti e **contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.**

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi 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 all'apertura delle buste.

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

ASSEGNI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e,

con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Pena l'inefficacia, alla dichiarazione deve essere allegata copia di un documento di identità, in corso di validità, dell'offerente; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (ad es. procura speciale o certificato camerale, etc.) e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione e ogni altro documento utile che facoltizzi la partecipazione all'asta, ivi compresi il documento di identità soggetto che partecipa.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno sopra indicato, il professionista delegato, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (cioè se non è inferiore alla c.d. offerta minima) si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e si farà luogo alla vendita quando se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

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..

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone 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).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. *ex art. 591 ter c.p.c.* per l'assunzione delle determinazioni consequenziali giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

A sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., se la vendita è fatta in più volte o in più lotti deve cessare quando il prezzo raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati dall'art. 495 primo comma.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, agli estremi che saranno indicati dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015 nonché quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli..

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma

degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul “portale delle vendite pubbliche”;

mediante pubblicazione (in uno all’ordinanza di delega ed alla relazione dell’esperto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it;

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell’avviso di vendita, unitamente alle foto dell’immobile contenute nella perizia di stima, all’offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell’avviso di vendita unitamente all’ordinanza di delega, alla relazione dell’esperto stimatore e relativi allegati sul sito www.asteannunci.it.

La pubblicazione sul portale sarà eseguita entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita mentre le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d’acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all’art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via S. Olivieri 33/A piano secondo, previo appuntamento telefonico al n° 0931096234.

L’elaborato peritale è disponibile per la consultazione unitamente all’ordinanza di delega ed all’avviso di vendita sui siti internet sopra indicati.

Siracusa, 11 luglio 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Simona Matarazzo

