

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita

Il sottoscritto avv. Carmelo Cataudella, delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice del Esecuzione del tribunale di Siracusa, dott.ssa Alessia Romeo, emessa nella procedura distinta. **R.G. E.I.n. 706/1993** e successiva proroga del 12.09.2024.

### AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati è posto in vendita senza incanto:

#### DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

**Lotto n 1:** piena proprietà di villetta in Augusta (Sr), su due piani con vari livelli per vani 14,5, con piscina di mq 32,54, in c.da Samperi nelle vicinanze di Brucoli e del villaggio Gisira (coordinate geografiche 37°16'31,27" N., 15°10'39,18" E.), in catasto, Comune di Augusta (Sr) C.U. fl.20, p.lla 185, sub 1, 2 e sub 3 (ex C.T. p.la 185) e C.T. f.20, p.l. 202, terreno-giardino coltivato ad agrumeto ed ulivi, ma necessita di rettificazione e regolarizzazione come indicato in CTU a cui si fa espresso richiamo. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nella perizia in atti; catastralmente il CTU riferisce che lo stato dei luoghi di cui l'intero bene è costituito, risulta essere difforme con gli atti catastali che non risultano aggiornati sia come conformazione reale del lotto che come aggiornamento di introduzione in mappa, come meglio specificato nella perizia in atti. L'immobile sotto il profilo urbanistico ricade in zona agricola E 1, realizzato con i nulla osta riguardo ad autorizzazioni edilizie del 1978/80 non portate a termine. Presentata istanza di sanatoria edilizia n 47/85 parzialmente pagata, la cui pratica ancora risulta non conclusa come meglio specificato e riferito in CTU; l'immobile è fornito di impianti elettrico, idrico e TV, tuttavia nulla si riferisce in perizia in merito a certificato di abitabilità e della certificazione dell'impianto elettrico al rilascio di APE; relativamente a questi, l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge. **Il prezzo di valutazione del bene, come da c.t.u stimato, già ulteriormente ribassato di ¼ dalla precedente asta, è di € 49.356,53, già decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale come da c.t.u.. Ai sensi e per gli effetti dell'art 571 cpc l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad € 37.017,40. In caso di gara l'aumento minimo è di € 3.000,00.**

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001, n 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come descritto nella perizia in atti; 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 altresì che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata in alcun motivo; che conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, urbanistici, di adeguamento degli impianti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate da debitore, ecc., 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 dei beni. Ove necessario e/o ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario può avvalersi di quanto disposto ex art 173 quater disp. Att. c.p.c., ovvero in caso di eventuali difformità urbanistiche l'aggiudicatario potrà, valutati i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6, della L n° 47/1985 e successive modifiche. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti. Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché la metà delle somme dovute relativamente al 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 voltura catastale ex art 2 co. VII del D.M. 227/15, (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione alla P.A. e cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ecc.). L'immobile è occupato dal debitore giusta autorizzazione del G.E.; la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo espresso esonero.

### AVVISA QUINDI

Che il **giorno 28.01.2025 alle ore 12,00** in Siracusa, viale Santa Panagia 109 c/o tribunale di Siracusa, presso la sala aste, o, se necessario, in altro luogo che verrà comunicato in sede di deposito delle offerte, si procederà, alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte presentate in relazione alla vendita senza incanto dell'immobile sopraddetto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

## MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio in Siracusa, viale Tunisi 53/A, entro ed non oltre il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, e comunque entro le ore **12.00**, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 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. L'offerta dovrà consistere, *a pena di inefficacia*, e come meglio specificato alle lettere A, B, C, D, E ed F, dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, in una dichiarazione in bollo contenente l'indicazione del lotto per il quale è fatta l'offerta, le generalità complete dell'offerente e la sua sottoscrizione, oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed, eventualmente, il regime patrimoniale, nonché, a pena di inefficacia, l'indicazione della somma che viene offerta, del tempo e del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, pena l'inefficacia dell'offerta, un assegno circolare intestato al professionista delegato a titolo di cauzione contenente una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto (comunque non inferiore al prezzo come indicato nel presente avviso), somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto d'acquisto o nel caso di mancata comparizione dell'offerente, nonché del fondo spese del 20% con assegno circolare intestato al professionista delegato, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza - in caso di inadempimento. L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da procuratori legali a norma di legge, non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto. L'offerta è irrevocabile, e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli art 571 e segg. cpc; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore, in misura non superiore ad 1/4, 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 siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. Si applicano le disposizioni degli art. 573, 574 e 577 cpc. Nel caso di più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta. In caso di prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come da ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato in offerta stessa. Non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ex art 588cpc. L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, corrispondere il saldo del prezzo d'aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 d. lgs 385/93, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario verserà l'eventuale residuo al professionista delegato secondo le modalità sopra indicate e gli consegnerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere compiuti nel termine di 120 dall'aggiudicazione. 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. Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione della vendita, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 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 (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto), verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul [Portale delle Vendite Pubbliche \(PVP\)](#) nonché sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](#), [www.tribunale.siracusa.it](#), [www.asteannunci.it](#), [www.idealista.it](#), [www.bakeka.it](#), [www.casa.it](#).

Le forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza 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 potrà essere acquisita presso lo studio predetto, ove, previo appuntamento telefonico ai n. 0931/449210 o 347/4804725 o via email [avvcataudellacarmelo@libero.it](mailto:avvcataudellacarmelo@libero.it), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di

qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori), ed è altresì possibile visionare gli immobili a mezzo richiesta fatta sul portale vendite pubbliche.

Siracusa 24.09.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carmelo Cataudella