

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzione immobiliare n. 231/2010 R.G.E.

L'avv. FRANCESCO CHIAPPA, con studio in Siracusa nel Corso Timoleonte n. 115, delegato ex art. 591-bis c.p.c., avvisa che, presso l'indicato studio, il giorno **22/01/2025** ore 12.00, si procederà alla **vendita senza incanto**, dei seguenti immobili:

lotto 2): “ Appartamento in Priolo Gargallo via Como angolo via Milano 26, primo piano, int. 5. Cat. Catastale: A/3 vani 3,5 esteso mq. 64. Censito al N.C.E.U. Foglio: 80, Particella: 581 sub 8. Assistito da concessione edilizia n. 2636 del 23/3/2005. All'interno del vano soggiorno vi è una scala in ferro che, mediante foro nel solaio soprastante, dà accesso all'immobile del 2° piano di proprietà d terzi;

Per il ripristino dei luoghi si dovranno sostenere spese pari a circa:

- 1) € 91.00 per permesso di costruire in sanatoria presso ufficio Urbanistico Comune di Priolo
- 2) € 1.800,00 a professionista per presentazione pratica e direzione lavori per il ripristino luoghi come da progetto approvato.
- 3) € 600.00 rimozione e smaltimento scala in ferro.
- 4) € 2.500,00 lavori di formazione del solaio di chiusura. Così in totale € 4.991,00

- **Prezzo base d'asta (già depurato dei costi di ripristino) € 27.992,00;**
- **valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. € 20.994,00;**
- **minima offerta in aumento in caso di gara € 1.000,00.**

La predetta unità immobiliare è venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, la vendita è a corpo e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Inoltre, si dichiara espressamente che non è stato rilasciato l'APE e di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas ecc.) posti a servizio della unità immobiliare sopra descritta siano conformi alle normative vigenti. Pertanto l'unità immobiliare, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduta nello stato di fatto e diritto in cui oggi si trova.

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 (così come elencati in via esemplificativa

nell'ordinanza di delega) 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 busta chiusa ed in regola con il bollo, contenente i seguenti dati e documenti:

- a) cognome e nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- f) un recapito di eventuale telefonia mobile;
- g) prestare una cauzione, in misura del 10% del prezzo proposto, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato, che sarà trattenuto nei modi di legge in caso di inadempimento;
- h) versare un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista delegato o da personale da questi incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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 articolo 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 posti a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, 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 del decreto di trasferimento ed i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015.

Allo stato attuale l'immobile è nella disponibilità del custode che possiede le chiavi.

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 e non prorogabile di giorni 120, a pena di decadenza, nei modi stabiliti nell'ordinanza di vendita, e quindi mediante bonifico sul conto della procedura, i cui

estremi saranno comunicati all'aggiudicatario ed, 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, 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 093165112.

Siracusa, 05 novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Francesco Chiappa

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the typed name of the professional delegate.