

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE
Divisione Giudiziale n. 90201019/2007 R.G.

V Avviso di Vendita

La Professionista Delegata **Avv.ta Simona Lo Bello**

Visto il provvedimento emesso dal G.O.T. del Tribunale di Siracusa in data 13.07.2023 n. cronol. 7576/2023, di delega alla vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita;

Visti i successivi provvedimenti emessi dal G.O.T. del Tribunale di Siracusa in data 22.02.2024 e in data 05.12.2024, per il compimento di un ulteriore tentativo di vendita;

Ritenuto che in adempimento ai suindicati provvedimenti emessi dal G.O.T., occorre procedere ad un altro tentativo di vendita senza incanto dei beni di seguito descritti in un unico lotto;

CONSIDERATO

- che la vendita senza incanto del 07.05.2021 ore 17:00 fissata da altro delegato, è andata deserta;
- che la vendita senza incanto del 27.09.2021 ore 17:00 fissata da altro delegato, è andata deserta;
- che la vendita senza incanto del 18.10.2023 ore 12:30, è andata deserta;
- che la vendita senza incanto del 25.01.2024 ore 12:30, è andata deserta;
- che occorre procedere con la fissazione di un nuovo tentativo di vendita con il ribasso di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base fissato nel precedente tentativo di vendita.

Visti i termini fissati dal Giudice per le pubblicazioni;

Visti gli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173^{quater} disp. att. c.p.c., l'art. 490, comma 1, c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 marzo 2025 alle ore 12:00** presso il Palazzo di Giustizia in Siracusa (SR), Viale S. Panagia n. 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale, si procederà **esclusivamente alla vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà del fabbricato sito in 96019 Rosolini (SR) tra Via Perù, Via Cile e Via Platamone, così suddiviso:

- a piano terra, garage della superficie netta di 138,38. Il garage è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al Foglio 29, p.lla 675, sub 2, cat C/6, cl. 2, mq 144;
- al piano primo (secondo piano fuori terra), appartamento composto da 5 vani, 2 accessori e verandina esterna coperta. Con copertura a terrazzo piano praticabile, torrino copriscale e locale di sgombero. L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al Foglio 29, p.lla 675, sub 3,

cat. A/3, cl. 3, vani 8.

Al p.t. dell'immobile, della superficie coperta complessiva di mq. 165,00, risultano ubicati il vano scala con antistante verandina di ingresso e il locale garage della superficie netta quest'ultimo di mq 138,38.

Al piano primo, risulta un appartamento per civile abitazione composto da cinque vani, due accessori e verandina esterna coperta, così distinti: n. 2 camere da letto, una camera da letto matrimoniale, salone, cucina, bagno, w.c.-lavanderia e corridoio. La verandina misura al netto mq 6,60. La copertura è a terrazzo piano praticabile e calpestabile di mq 113,28: in esso insiste torrino copriscala e locale di sgombero della superficie netta di mq 17,60. Il vano scala risulta non finito, avendo ringhiere provvisorie di legno e risultante privo del rivestimento dei gradini. Parzialmente evidenziate presenza di umidità e parti ammalorate.

Posizionato in zona B2/9 di PRG, il fabbricato risulta avere concessione edilizia in sanatoria n. 122 del 29.08.2008 ma è privo del certificato di agibilità.

Valore di stima € 218.900,00.

Prezzo base: € 69.261,33 (Euro sessantanovemiladuecentosessantuno/33)

Offerta minima: € 51.946,00 (Euro cinquantunomilanovecentoquarantasei/00)

Rilanci minimi in aumento: € 4.000,00 (Euro quattromila/00)

La Professionista Delegata dà atto e avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Le offerte di acquisto, in regola con l'imposta di bollo vigente, (disciplinate dall'art. 571 c.p.c.), devono pervenire in Modica (RG) Via Risorgimento n. 150 presso lo Studio Legale della Professionista Delegata **entro e non oltre le ore 12:00 del 06 marzo 2025** a pena di inefficacia e di inammissibilità, ed entro tale ora e data (del giorno precedente la data della vendita) dovranno essere depositate **in busta chiusa**, all'esterno della quale sono annotati, a cura del Professionista delegato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice, quello della Professionista Delegata e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta. Si specifica che gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta a cura dell'offerente. La professionista delegata (o personale incaricato dalla stessa) sigilla la busta in maniera idonea al momento del deposito.

Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte la professionista delegata redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte pervenute e dei relativi giorni di presentazione.

Nella busta chiusa unitamente alla suddetta offerta d'acquisto devono essere depositati gli assegni per cauzione (10%) e fondo spese (20%). L'offerta minima per il tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita, con rilanci minimi come su indicati e pari al 5% del prezzo base, arrotondati per eccesso al migliaio di euro più prossimo, in caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Simona Lo Bello n.q. – D.G. 90201019/2007 RG Trib. SR" in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, per il lotto unico, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'offerente è, altresì, tenuto al versamento a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Simona Lo Bello n.q. – D.G. 90201019/2007 RG Trib. SR", di un fondo spese, nella percentuale del 20%, per il lotto unico, e comunque non superiore al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta non è efficace se perviene dal/i debitore/i, se è depositata oltre il termine e l'ora stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione, come sopra determinata.

L'offerta è irrevocabile. L'offerta è ammissibile se è pari al prezzo base di vendita ovvero inferiore ad esso non oltre un quarto (1/4). L'offerta inferiore al prezzo base non garantisce l'automatica aggiudicazione del bene anche se non vi sono altri offerenti, poiché il Giudice dovrà prima valutare se ritiene probabile ottenere un prezzo migliore con una nuova vendita; inoltre, se vi è istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c., quest'ultima prevale sull'offerta inferiore al prezzo base.

Quanto alla vendita con incanto, avrà luogo solo se disposta dal Giudice in seguito ad apposito ricorso del 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/i debitore/i, è ammesso a presentare domanda di partecipazione per la vendita personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c.

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Per l'offerta d'acquisto l'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con il bollo, che dovrà contenere – a pena di inefficacia – l'indicazione dei seguenti dati:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; altrimenti, in caso di un'unica offerta, il bene verrà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- il lotto e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali e indirizzo);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore per oltre un quarto (1/4) al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- il tempo e il modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che **non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve – circostanza che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta;
- un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale);
- l'espressa attestazione di avere preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta;
- copia di valido documento d'identità dell'offerente;
- dovrà essere allegato ed inserito nella busta con l'offerta **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a “Avv. Simona Lo Bello n.q. – D.G. 90201019/2007 RG Trib. SR”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta. In caso di aggiudicazione all'offerente e di mancato versamento del saldo prezzo nel termine di 120 gg, l'assegno sarà incamerato dalla procedura;**
- **dovrà essere allegato ed inserito nella busta con l'offerta un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a “Avv. Simona Lo Bello n.q. – D.G. 90201019/2007 RG Trib. SR”, per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, a pena di inefficacia dell'offerta,** importo che in caso di aggiudicazione sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza e/o l'integrazione in caso di insufficienza dell'importo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione 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. La vendita è a corpo e non a misura; **eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 – compresi, a titolo esemplificativo, gli oneri urbanistici derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - anche se occulti e comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la valutazione del valore del bene e la determinazione del prezzo base, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tengono già conto dell'assenza di garanzia per vizi.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, tali formalità saranno cancellate a cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si dà avviso, inoltre, che l'aggiudicatario/a è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché

delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La Professionista Delegata dà, altresì, avviso del fatto che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

La deliberazione sull'offerta avviene anche se l'offerente non è presente.

La Professionista Delegata apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

- la professionista delegata provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- la professionista delegata provvede a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita 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 stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si 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 c.p.c. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, all'esito della vendita la professionista delegata 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 a gara 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, la professionista delegata 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.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, all'esito della vendita la professionista delegata non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'*art. 573 c.p.c.*, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'*art. 591ter c.p.c.*;

- qualora sia presentata istanza ai sensi dell'*art. 508 c.p.c.* la professionista delegata rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'*art. 591ter c.p.c.* (anche per i provvedimenti ai sensi dell'*art. 585 co. II c.p.c.*);
- la professionista delegata provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale è sottoscritto esclusivamente dalla professionista delegata e deve essere redatto anche in caso di vendita deserta. La professionista delegata provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'*art. 591bis c.p.c. co. II n. 13*, senza necessità, per tale incombente, di ulteriore autorizzazione del Giudice.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di vendita **entro e non oltre 120 (centoventi) giorni, non prorogabili, decorrenti dall'aggiudicazione**, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dalla Professionista Delegata contestualmente all'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Gli immobili e i terreni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nelle relazioni di stima pubblicata, 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.

I beni oggetto del lotto messo in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario/a. Il versamento dell'IVA, ove dovuta, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario/a sul conto corrente bancario intestato alla procedura, ai sensi dell'*art. 1 del DPR 100/1998* entro il 16 del mese successivo a quello in cui l'operazione si considera compiuta e l'IVA esigibile. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Le offerte verranno esaminate dalla Professionista Delegata presso il Palazzo di Giustizia in Siracusa (SR), Viale S. Panagia n. 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale, il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse, alla presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte. Si fa presente che tutte le buste relative alle vendite verranno aperte alle ore 12:30 del giorno fissato per la

vendita. Tutte le attività a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. sono eseguite dalla Professionista Delegata, alla quale potranno essere richieste la perizia e l'ordinanza di vendita ed eventuali informazioni (Avv.ta Simona Lo Bello, recapito 348.7787832).

Il delegato deve adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, costoro hanno diritto di esaminare gli immobili entro quindici giorni dalla richiesta e tale istanza è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016). L'istanza non può essere resa nota a persona diversa da questi (è fatto divieto al delegato di rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate e i loro nomi). La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Il delegato provvede ad accompagnare separatamente gli interessati, di persona o a mezzo di un delegato *ad hoc* (senza aggravio di spese e sempre sotto la sua diretta responsabilità). Il delegato stabilisce modalità e tempi delle visite, se necessario ed in quanto possibile concordandoli con i legittimi occupanti e riferendo per iscritto al Giudice in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro.

La presente vendita viene regolata dagli artt. 571, 572 e 573 e ss. c.p.c.

Si fa presente 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.

L'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza del Giudice, all'avviso di vendita e ad ulteriori informazioni, sono altresì disponibili sui siti indicati per la pubblicità www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e su tutti i siti internet immobiliari privati indicati in ordinanza di nomina (www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it).

Della presente vendita verrà data pubblica notizia e avviso:

- 1) mediante l'inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente all'ordinanza di nomina, entro il termine di 60 giorni anteriori alla presentazione delle offerte;
- 2) mediante pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di nomina e dell'elaborato peritale completo di allegati sul sito di Aste Giudiziarie e sul sito www.tribunalesiracusa.it, entro il termine di 45 giorni anteriori alla presentazione delle offerte;
- 3) mediante pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di nomina e dell'elaborato peritale sul sito www.asteanunci.it e su tutti i siti internet immobiliari privati indicati in ordinanza di nomina (www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it nonché su ulteriori portali di avvisi collegati) a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click", entro il termine di 45 giorni anteriori alla presentazione delle offerte.

*La Professionista Delegata alla vendita
Avv.ta Simona Lo Bello*