

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, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **203/2007 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 14 maggio 2024** alle **ore 12:00**, in Siracusa, presso il Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nei locali del Tribunale di Siracusa (eventuali informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale o dal professionista delegato), 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 1

Piena proprietà del Fabbricato di civile abitazione, sito in Pachino, via Emilio Calogero, 38, piano terra, primo e secondo piano, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Pachino al **fg. 15 p.lla 6023** (costituita dalla soppressione della p.lla 798) (Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita €. 86,76).

PREZZO

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni e ribassato) € **50.849,47**

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). € **38.137,10**

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

INDICAZIONI URBANISTICHE

Nella relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 15.10.2019 alla quale si rimanda, il perito rileva che: *"L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, individuata nel NCEU del Comune di Pachino: - fg. 15 p.lla 6023, via Emilio Calogero, 38, P.T., Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 46 mq, Rendita €. 86,76 ("ALLEGATO n. 2"); la succitata p.lla deriva dalla soppressione, in data 29/12/2008, per variazione identificativo per allineamento mappe, dell'unità immobiliare individuata nel NCEU del Comune di Pachino al fg. 15 p.lla 798 ("ALLEGATO n. 1"). Non esiste, di conseguenza, corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali: all'UTE, il fabbricato in oggetto risulta, ancora, inserito nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), pur essendo immobile adibito a civile abitazione, e, planimetricamente, ad esso è abbinata una pianta del solo piano terra, non conforme allo stato di fatto"*.

Il perito riferisce che dal confronto tra i documenti consegnati al C.T.U. (meglio indicati in perizia), le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale, (a)

L'unità strutturale risulta essere munita di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pachino, C.E. n. 240/2001; b) il piano terra è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (riconducibili a diversa destinazione d'uso dei locali), in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile dello stesso piano; c) il primo piano dell'immobile è conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria n. 240/2001; d) il secondo piano dell'immobile è conforme alla C.E. in sanatoria n. 240/2001, a meno di variazioni non sostanziali (una piccola parte della veranda, per una superficie pari a 1,40 mq, è stata chiusa per realizzare un bagnetto in camera); e) l'unità immobiliare non risulta essere dotata di certificato di abitabilità; f) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 10"), non corrisponde allo stato di fatto, in quanto essa è, ancora catastalmente, riferita al solo piano terra".

Il perito riferisce che tutte le variazioni sopra riportate, urbanistiche e/o catastali, possono essere regolarizzate. In sede di stima il CTU ha tenuto conto delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Nella determinazione del prezzo di stima ha tenuto conto delle spese tecniche occorrenti per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità e per l'aggiornamento dei dati catastali e l'inserimento, in Catasto, della planimetria.

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

Secondo quanto indicato dal CTU: *"L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B" del P.R.G. del Comune di Pachino"*.

L'immobile risulta privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto, catastalmente, risulta, ancora, inserito nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

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

Non vi sono altre notizie oltre a quelle sopra indicate in perizia alla quale si rimanda in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e all'abitabilità e/o agibilità degli immobili.

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 altre e 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 altre notizie oltre quelle risultanti dalla CTU in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto, né se la parte debitrice eseguita sia in regola con il pagamento degli oneri condominiali (se esistenti e dovuti).

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 dalla parte eseguita che è stata autorizzato ad abitarlo. 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 potrà 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 S. Olivieri 33/A piano secondo, entro le ore 12.00 del giorno 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 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 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 ed indicare il recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale - di cui avrà cura di allegare 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 da allegare in copia conforme all'offerta), **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); ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.**

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ed, 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 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 non intestato al professionista delegato n.q. 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 valido documento di identità, in corso di validità; 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 ed il codice fiscale del 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.

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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione 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. 591ter 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 al professionista delegato il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato n.q., 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 sul libretto 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 e la contabile dell'eventuale versamento eseguito in favore della procedura; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

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

L'immobile verrà 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.

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 una volta sul quotidiano "Quotidiano di Sicilia" e

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, 5.02.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Simona Matarazzo

