

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Roberto FRANGIPANE**  
**Via Giuseppe Verdi 2**  
**Telefono: 095905013 - Fax: 0957832586**  
**96016 LENTINI**

## TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

**Procedura esecutiva immobiliare n. 151/2005 R.G. Esec. Imm.**

### AVVISO DI VENDITA CON ULTERIORE RIBASSO

L'avv. **Roberto Frangipane**, professionista delegato, giusta provvedimento di rinnovo dell'ordinanza del 15/01/2019 e successivi rinnovi e proroghe, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., dal Giudice della Esecuzione per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. **n. 151/2005**,

#### AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità ed i termini che di seguito saranno indicati, presso i locali preposti del Tribunale di Siracusa, viale Santa Panagia 109, in data **19/06/2024**, alle ore 09:00 e segg., si procederà alla

#### VENDITA SENZA INCANTO

e, se del caso, alla aggiudicazione, dei seguenti lotti indicati e meglio descritti nell'elaborato peritale, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura.

#### LOTTO 1

Appartamento sito in Lentini, via Tindari n. 59, secondo piano, costituito da abitazione civile, composto da zona destinata a pranzo - soggiorno con annesso angolo cucina, bagno, camera, due ripostigli, pozzo luce e balcone. In catasto del predetto Comune al foglio 67, particella 53 sub 6 (ex sub 4), cat. A/3, vani 8,5.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 17.465,60**

**OFFERTA MINIMA**, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e dunque pari ad **€. 13.098,90**

In caso di gara, **il rilancio minimo di €. 1.000** è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

L'edificio cui appartiene l'immobile risulta realizzato in forza di licenza edilizia n. 101/63, relativa ai piani primo e secondo, e della concessione in sanatoria n. 87/92, riferita al piano terzo. non risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità. La situazione catastale non appare regolare avendo riscontrato l'inesistenza della fusione dell'appartamento sito al secondo piano con quello sito al terzo. Il costo per la regolarizzazione può essere stimato in €. 500,00.

#### LOTTO 2

Appartamento sito in Lentini, via Tindari n. 59, terzo piano, costituito da abitazione civile, composto da cucina, bagno, due camere, pozzo luce e terrazzo a livello. In catasto del predetto Comune al foglio 67, particella 53 sub 6 (ex sub 5), cat. A/3, vani 8,5.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 13.763,77**

**OFFERTA MINIMA**, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli

effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e dunque pari ad **€. 10.322,82**.

In caso di gara, **il rilancio minimo di €. 1.000** è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

#### **LOTTO 4**

Terreno agricolo sito in Lentini, Contrada Percettore, esteso are 24.78. In catasto del predetto Comune al foglio 73, particella 121, agrumeto 24.78. Il terreno, impiantato per circa tre quarti della sua estensione ad agrumeto, è dotato di viabilità, impianto di irrigazione a baffo sotto chioma e di acqua irrigua. Su di esso insiste fabbricato di circa 50 mq. ad unica elevazione, privo di autorizzazione edilizia. Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato in data 16/4/2009 e rileva che il terreno ricade in zona agricola E, in parte sottoposta a vincolo paesaggistico.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 1.740,24.**

**OFFERTA MINIMA**, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e dunque pari ad **€.1.305,18**

In caso di gara, **il rilancio minimo di €. 1.000** è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

#### **LOTTO 5**

Terreno agricolo sito in Lentini, Contrada Carrubazza, esteso are 273 mq. in parte edificabile In catasto del predetto Comune al foglio 67, particella 1250, agrumeto 02.73. Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato in data 16/4/2009 e rileva che il terreno ricade in zona CE3-1 e precisamente parte del lotto edificabile B4, parte in viabilità P.P.A. e parte in aree destinata averde di quartiere ed attrezzature sportive. Dallo stralcio della planimetria di P.P.A. si rileva che la parte di terreno ricadente nel lotto edificabile B4 è estesa circa 60 mq..

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: €. 2.895,12**

**OFFERTA MINIMA**, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base ridotto di un quarto e dunque pari ad **€. 2.171,34**

In caso di gara, **il rilancio minimo di €. 1.000** è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

Ciascun immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, 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, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che è stato rilasciato l'APE e che detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi oggi si trova e relativamente ai quale viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili.

La esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualunque ragione non considerati, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Allo stato l'immobile è occupato. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario e salva liberazione in data anteriore alla aggiudicazione, la liberazione degli immobili occupati dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Ogni offerente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Lentini, via Giuseppe Verdi n 2, e previo appuntamento telefonico, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerta di acquisto, in regola con il bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Chiunque, eccetto i debitori attuali intestatari, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

L'offerta, a pena di inefficacia, dovrà contenere:

- le generalità complete dell'offerente ed in caso di persona fisica coniugata il regime patrimoniale della famiglia e le generalità del coniuge in regime di comunione di beni, copia di valido documento di riconoscimento, del codice fiscale, documentazione valida comprovante i poteri di firma (nel caso di procuratore speciale o rappresentante di società) o la legittimazione (per l'offerente minorenni l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), recapito telefonico. Nel caso l'offerta sia presentata da più soggetti, deve essere specificamente indicato il soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento;
- i dati identificativi del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del saldo che dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni centoventi dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

L'offerente dovrà indicare all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

Alla superiore offerta dovranno essere allegati due assegni circolari o vaglia postali intestati all'Avv. Roberto Frangipane con la clausola NON TRASFERIBILE, uno a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), ed uno a

titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c., e, dunque, ad eccezione della 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.

L'offerta è altresì vincolante: pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente alla apertura delle buste.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile e, nello specifico, dagli articoli 571, 572 e 573.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa 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, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con i rilanci in aumento già precedentemente indicati: se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita in favore della migliore offerta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, il Delegato 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.

Nella ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta in favore di colui che l'ha presentata per primo.

Le imposte ed i tributi relativi al trasferimento degli immobili aggiudicati, ogni onere fiscale e tutti gli importi occorrenti, borsuali e compensi, necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio esecutato, posti a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati unitamente al saldo prezzo, sempre mediante assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta la aggiudicazione), entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione.

Sono altresì poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di proprietà, nonché le relative spese

generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co VII del D.M. n. 227/2015.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto Delegato.

Del presente avviso verrà data pubblicità, mediante pubblicazione una volta e unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [ww.asteannunci.it](http://ww.asteannunci.it); [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato, previo appuntamento telefonico.

Avv. Roberto Frangipane