

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Avviso di vendita senza incanto**

Il sottoscritto Avv. Carmelo Fazio, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa A. Romeo, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. 252/2016 R.G.E.I, oggetto di successiva rinnovazione giusta Ordinanza emessa dalla Dott.ssa M.C. Di Stazio,

**AVVISA**

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

**SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO** gli immobili infra descritti, al prezzo ivi indicato

**AVVISA QUINDI**

Che il giorno **04.06.2024**, alle ore, 11:00 presso le aule di pubblica udienza del Tribunale Civile di Siracusa, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali si dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto dei beni di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO:** Fabbricato per civile abitazione sito in Siracusa C.da Casale Traversa San Francesco n° 40, ubicato al piano terra, composto da n° 5 vani ed accessori, identificato al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 86, particella 629, Cat. A/3, R.C. 557,77 e relativo terreno di pertinenza, quest'ultimo identificato al N.C.E.U. del comune di Siracusa al foglio 86, particella 219 di mq 2.875 avente reddito dominicale pari a € 27,47 e reddito agricolo pari a € 5,20

**PREZZO**

Prezzo base **€ 38.531,25 (euro trentottomilacinquecentotrentuno/25)**

**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). **€ 28.898,43 (euro ventottomilaottocentonovantotto/43)**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 2.000,00 (euro duemila)**, pari al 5% del prezzo base arrotondato al migliaio prossimo

**INDICAZIONI URBANISTICHE**

Dalla relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 22.02.2018, alla quale si rimanda, risulta che il CTU nel corso delle operazioni peritali ha rilevato che gli immobili facenti parte del lotto unico, sono stati edificati in base al provvedimento finale di Concessione edilizia in sanatoria n° 72/00-2 del 13/03/2000 rilasciata dal Comune di Siracusa (precedentemente C.E. n° 353/80). Gli immobili di cui sopra risultano provvisti della certificazione di conformità degli impianti elettrici ai sensi del D.M. 37/08, nonché privo del certificato APE e presentano delle difformità rispetto al progetto autorizzativo alcune sanabili ed altri meno.

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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. 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 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 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.

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

### **STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI**

Gli immobili di cui sopra risultano occupati dai debitori, giusta autorizzazione del G.E. del 05/12/2018.

Il sottoscritto professionista delegato è stato nominato custode degli immobili in oggetto. Si precisa, altresì, che salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DI REDAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso il proprio studio, sito in Augusta, Corso Sicilia, 178, primo piano, entro il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9 alle ore 12, o fino a trenta giorni prima previo appuntamento telefonico al n° 0931992109 o 3285358211, 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, (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. *Nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.*

Inoltre, la busta, che dovrà contenere gli assegni di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente, **a pena d'inefficacia**, la somma che viene offerta, l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico, nonché il codice fiscale 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare), 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 prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso, il termine (non superiore a quello indicato nel presente avviso) e il modo di pagamento del prezzo, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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 sopra previsto. 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. 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.

### **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 postale) intestato al professionista delegato (un assegno

per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), 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**

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

#### **AGGIUDICAZIONE**

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c.. Nel caso di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al maggior offerente in caso di offerta che superi il prezzo base; in mancanza di superamento del prezzo base si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

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 di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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. 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, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta l'aggiudicazione) 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. Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti 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. 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 una volta e per estratto sul quotidiano "Il Quotidiano di Sicilia" e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.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 [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://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](http://www.asteannunci.it).

Le 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, sito in Augusta, Corso Sicilia,178, piano primo, ove il martedì ed il giovedì di ogni settimana, dalle ore 16.00 alle ore 19.00 (previo appuntamento telefonico al n° 0931992109 o 3285358211), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Augusta, 26/03/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carmelo Fazio

*avv. Carmelo Fazio*