

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 250/2016 R.G. Esec. Imm.

AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Alessandro Greco**, professionista delegato, giusta ordinanza del 28 Dicembre 2017, ritualmente prorogata da ultimo con ordinanza del 07 Giugno 2023, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., dal Giudice della Esecuzione, dott.ssa **Concita Cultrera**, per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. n. **250/2016**,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità ed i termini che di seguito saranno indicati, presso il proprio studio, sito in Siracusa, viale Scala Greca n. 199/c, in data **05 Giugno 2024**, alle ore 12:00 e segg., si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

e, se del caso, alla aggiudicazione, del seguente lotto indicato e meglio descritto nell'elaborato peritale, pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e redatto dall'Architetto **Patrizia Carnazzo**, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura.

Lotto I: Piena proprietà dei terreni ubicati in territorio di Lentini (SR), c/da Torricella –Sigona, censiti al N.C.T. di Lentini al **foglio n. 6, particella n. 359**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 56,73, reddito dominicale € 348,65, reddito agrario 87,90, **particella n. 602**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 70,60, reddito dominicale € 433,90, reddito agrario € 109,39, **particella n. 603**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 08,80, reddito dominicale € 54,08, reddito agrario € 13,63, **particella n. 606**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 41,61, reddito dominicale € 255,73, reddito agrario € 64,47, **particella n. 607**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 12,70, reddito dominicale € 78,05, reddito agrario € 19,68, **particella n. 611, porzione AA**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 01,75, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,54 e **porzione AB**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 0,81, reddito dominicale € 5,65, reddito agrario € 1,25, **particella n. 613, porzione AA**, qualità uliveto, classe 2, superficie are 03,20, reddito dominicale € 1,49, reddito agrario € 0,99 e **porzione AB**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 02,70, reddito dominicale € 18,82, reddito agrario € 4,18 e **particella n. 614**, qualità agrumeto, classe 2, superficie are 25,00, reddito dominicale € 153,65, reddito agrario € 38,73.

Prezzo base d'asta pari ad € 29.953,12. L'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 **€ 22.464,84**.

In caso di gara, **il rilancio minimo di € 2.000,00** è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

I beni, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 pubblicazione del decreto di trasferimento.

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, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualunque ragione non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo atteso 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.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Qualora gli immobili fossero occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla relazione di stima in atti, risalente al 03.03.2017, risulta che la zona dove sono ubicati i terreni oggetto di vendita è indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini come zona "E" –Zona agricola normale, secondo il vigente P.R.G.. Nelle predette zone "E" (agricole) sono consentiti, altresì, interventi produttivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della L.R. n. 17/94.

Per essi insistono i seguenti Vincoli P.A.I.: -P3 Pericolosità idraulica alta per fenomeni di esondazione del fiume Gornalunga; -R2 Rischio idraulico medio per fenomeni di esondazione del fiume Gornalunga.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato gli immobili sono nella disponibilità del debitore esecutato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Ogni offerente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, viale Scala Greca 199/C, previo appuntamento telefonico (Linea fissa: 0931 18 14 011 –Cell.: 333 700 39 34), 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 *ad hoc*, 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.

La validità e la efficacia della offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, **offerta che, 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, a pena di inefficacia, 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 ed inseriti in busta due assegni circolari (non postali) intestati all'Avv. **Alessandro Greco** 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 c.p.c..

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., all'esito della vendita il Professionista Delegato non procede alla 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..

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 perentorio 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. 571 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 in Siracusa, presso il proprio studio sito in Siracusa, viale Scala Greca 199/c.

Del presente avviso verrà data pubblicità, mediante pubblicazione una volta e per estratto sul quotidiano "Quotidiano di Sicilia" e mediante pubblicazione, unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, ww.asteannunci.it; casa.it; idealista.it e bakeka.it e sul **portale delle vendite pubbliche**.

Gli interessati a formulare richiesta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta che andrà formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

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

Siracusa, 29.02.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Greco