

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 428/2013 R.G. Esec. Imm.

AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Alessandro Greco**, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. n. **428/2013**, giusta ordinanza di rinnovo del 07 Marzo 2019, resa dal Giudice della Esecuzione, dott.ssa Concita Cultrera, successivamente ritualmente prorogata,

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 Luglio 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 **Laura Giuffrida**, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura.

Lotto unico: Piena proprietà dell'appartamento sito in Sortino (SR), viale Mario Giardino n. 2 traversa II, secondo piano, composto di quattro vani oltre cucina ed accessori, confinante con corte comune dai tre lati e con il vano scala. Riportato nel Catasto dei fabbricati di Sortino al foglio n. 13, p.lla 512, sub 6., cat. A/2, cl. 1[^], vani 7, R.C. euro 488,05.

Prezzo base d'asta pari ad € 33.459,95. 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 **€ 25.094,96.**

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.

L'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 pubblicazione del decreto di trasferimento. L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Si dichiara espressamente che non è stato rilasciato l'APE e di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari,

riscaldamento, ecc.) posti a servizio del bene immobile oggetto di vendita siano conformi alle normative vigenti.

Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali 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 presenza 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.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla relazione di stima in atti, risalente al 06.08.2014, risulta che il certificato di abitabilità relativo all'immobile oggetto di vendita non è stato rilasciato dal Comune di Sortino in quanto non risulta formulata alcuna richiesta in merito. Il C.t.u., dall'esame della documentazione urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di Sortino, non rileva motivi ostativi al rilascio del predetto certificato che lo stesso C.t.u. ritiene acquisibile con un costo approssimativo pari ad € 145,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato l'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario e salvo liberazione in data anteriore alla aggiudicazione, la liberazione dell'immobile oggetto di esecuzione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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 il debitore attuale intestatario, 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 (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile) 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 -ad es. procura speciale o certificato camerale) 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. Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene 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 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.

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. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giuste disposizioni contenute nella ordinanza di autorizzazione alla vendita.

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**, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'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 posti a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento di proprietà, ai sensi dell'art. 2, comma VII del D.M. n. 227/2015, nonché le relative spese generali, e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento.

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 professionista delegato, presso il proprio studio sito in Siracusa, viale Scala Greca 199/c.

Del presente avviso verrà data pubblicità, mediante pubblicazione, unitamente alla ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul sito internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, casa.it, idealista.it, 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, 25 Marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Greco