

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. 194/2018

PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Nevio Bongiorno, con studio in Catania, Corso Sicilia, 56, professionista delegato con ordinanza del 12/7/2019 resa dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo,

AVVISA

che il giorno **21 febbraio 2020, alle ore 11,00**, presso i locali del Tribunale di Siracusa, siti in Viale Santa Panagia, 109, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, della seguente unità immobiliare e precisamente:

Lotto 1): Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato, sito in Siracusa, Viale Tica, 221, scala D, posto al piano seminterrato, composto da quattro vani ed accessori, censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa al foglio 34, particella 39, sub 6, cat. A/3, classe 3, vani 6, R.C. €. 557,77.

Prezzo base €. 136.731,5 - Offerta minima €. 102.548,6

Rilancio minimo €. 7.000,00 (5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

PRECISAZIONI E SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore esecutato, autorizzato ad abitarvi con provvedimento ex art. 560 c.p.c, ma è visionabile previa richiesta da inviare al custode giudiziario Avv. Nevio Bongiorno per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica si precisa che dalla peri-

zia di stima risulta che l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare posta in vendita è stato realizzato in data anteriore al 1967.

Quanto alla conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, il tecnico ha riscontrato la realizzazione, nel balcone posto sul lato a Nord-Est, di una veranda con elementi precari in alluminio, per la regolarizzazione della quale ha stimato una spesa di €. 908,50 (novecento otto/50), correttamente detratta dal valore di stima del cespite

In ogni caso, per eventuali irregolarità non descritte nella relazione di consulenza, l'aggiudicatario, in caso di necessità, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

Il nominato CTU ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica, già versato in atti, classe energetica C, con validità sino al 12/10/2029 ed ha altresì provveduto all'inserimento dell'unità immobiliare in oggetto presso la banca dati CEFA.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte irrevocabili di acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

La presentazione delle offerte potrà avvenire c/o lo studio del professionista delegato sopra indicato, previo appuntamento telefonico, **fino alle ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.**

Le offerte dovranno essere depositate, in regola con il bollo, in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista delegato o da personale da questi incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del G.E., quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta dovranno essere inseriti:

- 1) Un'offerta, in regola con il bollo, contenente a pena d'inefficacia:
 - a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato che, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di benefici fiscali previsti dalla normativa vigente, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza da depositare ed in caso di

aggiudicazione, dovrà produrre, entro il medesimo termine previsto per i versamento del saldo prezzo, idonea certificazione attestante la sussistenza dei benefici richiesti.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a quello di centoventi giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

f) un eventuale recapito di telefonia mobile.

2) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale o tessera sanitaria di colui che formula e sottoscrive l'offerta (in caso di pluralità di offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie del documento di identità);

3) un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Nevio Bongiorno, per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto al quale si intende partecipare, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

4) un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Nevio Bongiorno, per un importo pari al quinto del prezzo proposto che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza:

Si precisa che la validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile e che, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se è inferiore all'offerta minima sopra determinata e dunque inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se l'offerta non contiene l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima.
- 5) Se, in caso di unica offerta di acquisto per più lotti, l'offerente non indichi espressamente il prezzo offerto per ciascun lotto.

L'offerta è **irrevocabile**, salve le ipotesi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **21 febbraio 2020, alle ore 11,00**, presso i locali del Tribunale di Siracusa, siti in Viale Santa Panagia, 109, alla sola presenza degli offerenti, si apriranno le buste per l'esame delle offerte d'acquisto senza incanto, e si provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

Qualora sia presentata un'unica offerta, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

Qualora vi sia un'unica offerta valida, per un importo inferiore al prezzo base ma almeno pari al 75% dello stesso, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita;

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c, all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c, ma sospende la vendita e rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c;

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 508 c.p.c, all'esito della vendita il professionista delegato rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c;

Qualora vi siano più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).

Nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso di vendita (5% del prezzo base).

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti aderisca alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., i beni potranno essere aggiudicati in base al criterio dell'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve termine possibile, ovvero, in subordine, l'offerta alla quale sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Qualora 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 o quella più vantaggiosa risulti pari al prezzo base d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Se, invece, l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base d'asta ma pari o superiore alla cd. offerta minima, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nella domanda di partecipazione ovvero, in mancanza, entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato al momento dell'aggiudicazione.

Qualora il procedimento si basi su **credito fondiario** *ex* art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto 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; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

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 stesso.

In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario

perderà tutte le somme versate.

AVVISA

- Che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- Che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o le istanze di partecipazione all'incanto.
- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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. 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 nella valutazione dei beni;

- Che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

- Che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet:

www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it,
www.bakeka.it, www.asteanunci.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Il Professionista Delegato

Avv. Nevio Bongiorno