

TRIBUNALE DI SIRACUSA

AVVISO DI VENDITA

Procedura n. 375/2011 riunita n. 503/2012

G. E. d.ssa Alessia Romeo

L'Avv. Angela Gabriella Monni, con studio in Avola (Sr) in Via Cavour n. 23, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione

VISTA

L'ordinanza di nomina in qualità di delegato alla vendita in sostituzione del precedente professionista del G.E. d.ssa Cultrera C. del Tribunale di Siracusa dell'11/9/2018, e l'ordinanza di rinnovazione della delega alla vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione d.ssa Alessia Romeo del 21/6/2019 con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento n.375/2011 riunita n. 503/2012 e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 173 quater Disp. Att. Cpc., 591 bis c.p.c. e la legge 27/08/2015 n. 132,

COMUNICA

Che il giorno **10 SETTEMBRE 2020 alle ore 17:00** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Angela Gabriella Monni in Avola in Via Cavour n 23, si svolgerà il tentativo di vendita senza incanto del seguente UNICO LOTTO:

- **piena proprietà** del seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Appartamento sito in Pachino (SR) via G. Pascoli n. 11, piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 14, particella 3128/5 (già 615 sub. 5), Categoria attuale A/4 (in perizia A/5), Classe 3[^], consistenza vani 7, Rendita € 249,45.

Prezzo base € 104.300,00; offerta minima, a pena di inefficacia, ex art. 571 c.p.c. **€ 78.225,00;**
aumento minimo € 6.000,00.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'Ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal Codice di procedura civile.

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili e delle stesse si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere

presentate in busta chiusa, **entro e non oltre le 12: 00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del professionista sito in Avola Via Cavour n. 23 previo appuntamento al n. 3485454658.

Sono posti a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento della proprietà nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 2 co. VII del DM 227/2015 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione, in quanto provvederà il medesimo professionista ricevente ovvero il personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista) ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c., e cioè il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, consiste in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente, e dovrà contenere a pena di inefficacia:

- a) Il cognome, 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, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), con allegata fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti al coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da coloro che esercitano la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- d) Il termine NON PROROGABILE di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine **dovrà essere al massimo di**

120 giorni dall'aggiudicazione; Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto della procedura le cui coordinate (IBAN) verranno comunicate all'aggiudicatario contestualmente all'aggiudicazione.

- e) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima.
- f) L'eventuale indicazione di un recapito di telefonia mobile.
- g) L'offerta deve essere depositata in busta chiusa nella quale dovrà essere inserito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa:
 - i. un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento;
 - ii. un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza – in caso di aggiudicazione.

Gli assegni e i vaglia per cauzione e fondo spese vanno inseriti nella busta che il professionista delegato o personale da questi incaricato sigillano in maniera idonea al momento del deposito.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'Ordinanza di delega.

Si precisa, altresì che:

- la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura (anche in relazione al TU di cui al DPR 6/6/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente 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.

Si precisa altresì che:

- a) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.
- b) Per l'immobile posto in vendita non è stata rilasciata l'Attestazione di Prestazione Energetica.
- c) In relazione all'immobile oggetto di vendita non sono presenti contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura.
- d) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del DM 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- e) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'Ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, entro 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490, co. 1, c.p.c. e dell'art. 161 quater disposizione attuative c.p.c., mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega e all'elaborato peritale) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it e 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 www.asteannunci.it, casa.it, idealista.it e bakeka.it.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità del bene, si rimanda alla perizia in atti, ove è attestato che l'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente al 1967, fuori dal perimetro urbano, e pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione o concessione amministrativa edificatoria e che l'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

Si ribadisce che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985, nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, comunque, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40, co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si avvisa che:

- l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;
- 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 non esservi 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.;

- in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;
- l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;
- In caso di vendita con incanto – che avrà luogo solo se disposta dal Giudice dell'Esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima – chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare l'immobile entro 15 giorni dalla richiesta e tale istanza deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere formulata a persone diverse dal custode, avv. Monni Angela Gabriella. La disamina dei beni verrà effettuata con accompagnamento del custode o di un suo delegato *ad hoc* in modo idoneo a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati.

Avola, lì 25 Maggio 2020

Il professionista delegato

Avv. Angela Gabriella Monni