Avv. Carla Broggi

Viale V. Veneto 14 – 95127 CATANIA

Viale Teracati 106/B c/o avv. Dario Tota - 96100 SIRACUSA

Tel: 095.2938405 – Fax: 095.5183696

Tel – Fax : 0931.417493 – Cell: 345.7740409

E-mail: carlabroggi@tiscali.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 199/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Carla Broggi, domiciliata in Siracusa, Viale Teracati 106/B, presso lo studio legale dell'avv. Dario Tota, professionista delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza di autorizzazione del G.E. Dott.ssa Cultrera, **AVVISA** che il predetto Giudice delle Esecuzioni ha disposto procedersi alla vendita senza incanto della proprietà del bene di seguito descritto e che la sottoscritta professionista **IN DATA 10 Settembre 2020 ALLE ORE 12:00**, presso il Tribunale di Siracusa, in un'aula di pubblica udienza, procederà alla **vendita senza incanto** dell'unità immobiliare:

locale commerciale sito nel Comune di Priolo Gargallo (Sr), Via Grimaldi 36, piano terra, censito al N.C.E.U. al fg. 5 p.la 147 sub 2, cat. C/1, classe 1, mq 82

Prezzo base d'asta € 89.789,00 (euro ottantanovemilasettecentoottantanove/00)

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. **€ 67.341,75** (euro sessantasettemilatrecentoquarantuno/75)

Rilancio minimo dell'offerta (in caso di gara tra gli offerenti) **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00)

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto, Arch. Veronica Fazzina, nella relazione di stima pubblicata, da intendersi integralmente richiamata e di cui si raccomanda un'attenta lettura.

Dalla predetta relazione peritale emerge che: *“Il lotto è edificato con regolare titolo... è dotato di Autorizzazione Edilizia n. 5821 del 09/11/1998... di Autorizzazione di Agibilità del 24/12/1998... tuttavia non è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio suddetto, per la diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto sono presenti dei tramezzi in cartongesso che delimitano la zona vendita, l'ufficio ed il magazzino...non esistono elaborati grafici che diano prova di tale conformità, né urbanistici, né catastali, dunque, ai fini di ottenere la regolarità urbanistica dell'immobile, è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo una C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6, c. 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e produrre gli elaborati grafici. “* L'arch. Fazzina ha provveduto a redigere l' A.P.E.

Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate nella relazione in ordine alla conformità alle vigenti normative in materia urbanistica- edilizia, né in ordine all'esistenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile e/o di vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non vi sono notizie riguardo la conformità degli impianti alle normative vigenti. L'unità immobiliare, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduta nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli artt. 46 D.P.R. 380/2001, e 40 L. 47/1985 oltre a quelle indicate nella perizia di stima e, nel caso in cui l'insufficienza di tali informazioni sia tale da determinare le nullità previste dalle suddette norme, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V del citato D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nella determinazione del prezzo base d'asta, il perito estimatore arch. Fazzina ha tenuto conto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale poste a carico dell'acquirente pari ad € 1.850,00.

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

L'immobile è libero.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, Viale Teracati 106/B (titolare studio legale avv. Dario Tota) e, previo appuntamento telefonico, (345/7740409 – 0931.417493), una dichiarazione, in busta chiusa, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:

- a) le proprie generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile), la propria sottoscrizione autografa, se l'offerente è coniugato devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed il regime patrimoniale scelto, se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori 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 dovrà indicare altresì se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni successivi all'aggiudicazione, le modalità del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) un recapito di telefonia mobile.

La vendita è a corpo e non a misura, 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.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato.

L'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno 9 Settembre 2020 (giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte).

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione, copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale, nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c., e, con le stesse modalità, una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata

per l'esame delle offerte.

L'offerta non è efficace, se perviene da parte del debitore esecutato, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra indicati, 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.

L'offerta è irrevocabile salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è altresì vincolante, pertanto sussistendone le condizioni, si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

In 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 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 adesioni 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.

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;

La vendita con incanto 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.

L'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di

decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese) ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere.

Del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it e verrà comunicato ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima della data di fissazione delle offerte.

Si segnala che, ai sensi dell'art. 4, co. IV bis del D.l. 59/2016, convertito in L.119/2016, le eventuali richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (345.7740409).

Siracusa 15/04/2020

Il professionista delegato

Avv. Carla Broggi