

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.439/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Maria Genovese, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n.439/2018 giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera del 15/12/2020

AVVISA

che il giorno **3 dicembre 2021 alle ore 11.00** presso il proprio studio in Siracusa, via Arno n.13, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente lotto indicato e meglio descritto nella perizie del geom. Giovanni Arona del 31/01/2020, pubblicata sui siti internet di cui *infra*, alla quale **espressamente rimanda**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico: Piena proprietà dell'immobile costituito da laboratorio destinato a forno per la panificazione sito in Siracusa, via Piave n.173/175, piano terra in C.F. al foglio 167 part. 5609 cat. C/3, cl.3, consistenza mq.105, superficie catastale mq.109, rendita €585,66.

Prezzo base (al netto dei costi per demolizioni e rimozioni indicati dal perito): **€ 69.000,00**

Prezzo minimo da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base ridotto di un quarto ai sensi e per gli effetti dell'art.571 c.p.c.): **€ 51.750,00**

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: **€ 4.000,00** (pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

L'immobile è in scadente stato di manutenzione. Il perito ha rilevato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. In ordine ai profili urbanistici, il ctu ha rilevato che l'immobile: è stato autorizzato con progetto approvato del 10/11/73 prot.2182/11 con verbale della Commissione Edilizia del 15/12/72; è munito di certificato di destinazione d'uso quale "*forno per la panificazione con annessi laboratorio e punto vendita*" del 25/03/97; è privo del certificato di agibilità; ha un deposito, posto nella terrazza, che risulta abusivo; presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato. Il perito ha stimato in euro 1.500,00 il costo per la demolizione del deposito abusivo ed in euro 10.000,00 il costo per la rimozione del forno esistente all'interno dell'immobile. Detti costi sono stati detratti dal valore di stima del bene. Il perito ha redatto attestato di prestazione energetica da cui risulta che il bene è di classe D.

STATO DI OCCUPAZIONE E ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è libero.

Non vi sono oneri condominiali trattandosi di fabbricato indipendente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n.380/2001), con tutte le accessioni, pertinenze, 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che se esistenti, verranno cancellati a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt.605 e ss. c.p.c.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Ogni offerente potrà presentare, **entro le ore 12:00 del giorno 02/12/2021** presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via Arno n.13, l'offerta di acquisto, in bollo e in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente, il nome di chi provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c. e a pena di inefficacia dovrà contenere:

- a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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;
- 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 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 essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima;
- f) un recapito di telefonia mobile.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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, inseriti nella medesima busta chiusa contenente l'offerta, intestati all'Avv. Maria Genovese con la clausola NON TRASFERIBILE, uno a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

AGGIUDICAZIONE

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa 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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere

inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando 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 ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In ogni caso, qualora vengano 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., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, dovrà procedere al pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro 120 gg. dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, *ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385*, 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 120 giorni dalla data di 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.

Le imposte e 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 entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, 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. 7 del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto Delegato in Siracusa in via Arno n.13.

Ai sensi dell'art. 4, co IV bis D.L. 59/16, convertito con modificazioni con L. 119/16, gli interessati hanno diritto a visitare l'immobile in vendita entro 15 gg dalla richiesta che è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e alle relazioni dell'esperto, verrà data pubblicità mediante pubblicazione sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it; mediante pubblicazione, a cura di Edicom Finance, tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteannunci.it; mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.464122).

Siracusa, 05/08/2021

Il professionista delegato

avv. Maria Genovese

