

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 186/2017
R.E.I. AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Mauro De Luca, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., avvisa che giorno 10.06.2025 ore 09,00 presso il Tribunale di Siracusa procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti. Il prezzo base è stabilito in € 14.734,68 per il Lotto unico. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 11.051,01 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto per il Lotto unico.

Descrizione degli immobili: Lotto unico costituito da: Appartamento sito in Lentini (SR), Via Isonzo n.30, piano terra, piano primo e piano secondo, censito al C.E.U. del Comune di Lentini (SR) al foglio 91, p.lla 9023 sub 7 (originata dalla soppressione della p.lla 1377 sub 7 del foglio 92, a sua volta derivato dai subalterni 1, 2, 3, 4 e 6) Cat. A/3, Classe 2, vani 9, superficie catastale mq.177, escluse aree scoperte mq. 174, rendita catastale Euro 357,90. Come si evince dalla CTU la costruzione del fabbricato è stata iniziata prima del 01.09.1967 e non risulta alcun rilascio da parte del Comune di Lentini di licenze e/o concessioni edilizie, e/o pratica di sanatoria. Solo il piano terra risulta essere urbanisticamente regolare, mentre tutti i sovrastanti piani sembrerebbero totalmente abusivi. La planimetria catastale in atti risulta difforme dallo stato dei luoghi. Al piano primo e secondo risultano demoliti alcuni tramezzi, realizzando, in tal modo, due grandi vani, uno a destra e l'altro a sinistra del vano scala. Il CTU ha quantificato il costo per la demolizione ed il rifacimento del corpo dei piani primo e secondo abusivi pari ad € 13.337,56, come da computo metrico estimativo dallo stesso redatto, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per redazione pratica comunale (cila), direzione lavori, variazione catastale (pratica docfa) e redazione di sca (segnalazione certificata di abitabilità) valutate forfettariamente in € 2.500,00, per un costo totale di € 15.837,56, già decurtato dal valore di stima dell'immobile. Non vi era attestazione di prestazione energetica e, pertanto, il CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

relativa all'appartamento oggetto del compendio pignorato, attribuendo la classe energetica "G". Il bene immobile pignorato risulta essere di proprietà al 50% ciascuno ai due debitori esegutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni. Entrambi i debitori esegutati, ad oggi, risiedono nell'immobile pignorato insieme ai loro due figli, come da provvedimento di autorizzazione del G.E. a continuare ad abitare l'immobile. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, testo unico di cui al DPR n. 380 del 2001 e di cui all'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive per la regolarizzazione degli abusi edilizi presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come descritti nella relazione del CTU depositata nella procedura e pubblicata nel sito www.astegiudiziarie.it, e www.tribunalesiracusa.it unitamente all'ordinanza di delega, nonché sul portale delle vendite pubbliche. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti, che se esistenti, verranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile trasferito sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione; sono 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 del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati per la pubblicità. Se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso

esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o di un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona anche diversa dall'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta. Gli assegni circolari o i vaglia postali per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che egli (o il suo delegato ad hoc) sigilla in maniera idonea al momento del deposito.

La presentazione dell'offerta d'acquisto deve avvenire nello studio del professionista delegato tutti i giorni negli orari di ufficio o previo appuntamento ed il giorno antecedente la vendita dalle ore 9 alle ore 12, e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:

- a) cognome, nome, 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) la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;*
- d) 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;*

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello fissato nell'avviso di vendita;

f) un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale).

Nella busta chiusa unitamente alla suddetta offerta d'acquisto devono essere depositati gli assegni circolari per cauzione e fondo spese.

L'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita (valore di stima ribassato di un quarto) con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, in caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, per ciascun lotto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'offerente è tenuto al versamento a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale del 20%, per ciascun lotto, e comunque non superiore al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta non è efficace se perviene dal debitore, se è depositata oltre il termine e l'ora stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione, come sopra determinata. Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile, e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta d'acquisto in bollo (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) dovrà essere presentata, a pena d'inammissibilità, all'Avv. Mauro De Luca in busta chiusa presso il proprio studio in Siracusa Via Tevere,3 entro le ore dodici del giorno antecedente la vendita.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con aumenti minimi di € 1.000,00 per il lotto unico.

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario sarà tenuto ad effettuare il versamento del saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione mediante 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.385/93 il pagamento sarà effettuato direttamente al creditore che ne faccia richiesta entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. Il professionista delegato comunica che tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. La presente vendita viene regolata dagli artt. 571,572 e 573 e seguenti c.p.c.

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 DPR 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 e le 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 dalla 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. Gli interessati hanno diritto di visionare i beni in vendita e la richiesta deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. Il presente avviso è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche,

AVV. MAURO DE LUCA
VIA TEVERE,3
96100 SIRACUSA
TEL. E FAX 0931/68236
PEC: mauro.deluca@avvocatisiracusa.legalmail.it

sul sito internet www.astegiudiziarie.it e
www.tribunalesiracusa.it . La pubblicazione verrà effettuata
anche su www.asteanunci.it e, tramite il sistema “Aste Klik”, su
www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it.
Maggiori informazioni presso lo studio del professionista
delegato previo appuntamento (0931/ 68236).
Siracusa, 24.02.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Mauro De Luca