

Avv. Maria Coco
Via S.Simeone n.9/via Madre M. Pia dell'incarnazione
n.7 Tel.0931.32203 Fax 0931.36077-96100
Siracusa C.F.:CCOMRA79C44I754R-P.I.01583680895
Pec:maria.coco@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
CON DEROGA ALLE MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 478/2016 R.G.E.

IV ESPERIMENTO

La sottoscritta, Avv. Maria Coco, nominato professionista delegato dal GE, Dott.ssa Concita Cultrera, nella procedura esecutiva n. 478/2016 pendente innanzi al Tribunale di Siracusa, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega e successiva proroga

RENDE NOTO

che il giorno **15/11/24**, alle ore **13.00**, presso il Tribunale di Siracusa, sito in Viale S. Panagia n.109, si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile pignorato

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale di tipo popolare, sita nel Comune di Augusta (SR), in via Ronco Vaccaro n.7; nel catasto fabbricati identificata al foglio n. 91, particelle graffate n. 4352 sub 3 e 4352 sub 4, zona cens.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 47 mq., totale escluse aree scoperte: 47 mq., rendita euro 192,90 – indirizzo: via Ronco Vaccaro n.7, piano T-1.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale di tipo popolare situato all'interno del Ronco Vaccaro, posto al piano terra e sottotetto di una costruzione che può essere collocata anteriormente agli anni '40 (analisi rilevata dall'esame della scheda relativa all'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana presentata in data 31.01.1940). All'interno del ronco i fabbricati che lo compongono hanno diverse altezze (mediamente tra un solo piano fuori terra e massimo due), ciascuno con ingresso indipendente e con cortile comune avente forma a T.

In particolare, il CTU nella propria relazione, alla quale si rimanda per completezza, precisa quanto segue in relazione alla regolarità del bene oggetto di pignoramento *“alcuna documentazione abilitativa è depositata agli atti del competente ufficio del Comune di Augusta (come da nota del 08.11.2017 – allegato 3). Tuttavia, dalla valutazione della data di presentazione della scheda (n. 24951213) per l'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana*

*presentata a nome della ditta ***, dal 01.01.1940 agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Sezione territoriale di Siracusa si desume che la costruzione del fabbricato sia avvenuta in data anteriore al 1942 e, pertanto, secondo la legislazione vigente, per la sua costruzione non occorre alcun titolo abilitatorio. Occorre tuttavia rilevare che rispetto a tale documento, la planimetria allegata (pur non costituendo elemento probante nel caso in specie) è risultata difforme dallo stato di fatto attuale in quanto: non era rappresentato il piano sottotetto; non era rappresentato il pozzo luce né l’appendice del bagno sia al piano terra che al piano sottotetto. Tuttavia, poiché non risulta agli atti del competente ufficio del Comune di Augusta alcuna documentazione, non risulta possibile individuare l’eventuale presenza di abusi edilizi. In relazione a quanto precede, poiché: la costruzione dell’immobile è avvenuta prima del 1942, quando non risultava necessario alcun titolo edificatorio; non risulta, agli atti, alcun documento autorizzativo rilasciato dall’ufficio tecnico comunale; si può affermare che il fabbricato è stato edificato in modo regolare ma, non risultando agli atti alcuna documentazione probante l’originaria strutturazione del bene, non può essere individuata la realizzazione di eventuali opere abusive”. Conclude il CTU “l’immobile risulta edificato regolarmente ma non è possibile individuare opere abusive eventualmente realizzate poiché non risulta agli atti del comune alcun documento”.*

CERTIFICAZIONE ENERGICA

Il CTU nominato, ha provveduto a redigere il certificato di prestazione energetica, classe energetica E, già versato in atti, con validità sino al 20/10/22.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

(regolata dall’ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile)

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità:

1. la vendita avverrà in un “unico lotto”;
2. il “prezzo base” è fissato in euro **€ 21.747,57**
3. “l’offerta minima” per la partecipazione all’asta è di **€ 16.310,67** per il lotto unico;
4. In caso di gara “l’aumento minimo” è pari ad **1.100,00**.
5. Il “termine” entro cui potranno essere presentate valide proposte d’acquisto sarà fino alle h. 12:00 del giorno precedente la vendita (esclusi sabato e festivi), ai sensi dell’art. 571 c.p.c..
6. Ciascun “offerente” (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell’art.571 comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l’acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’art.579 comma 3 c.p.c.

7. L'offerta "non sarà considerata 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, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e se l'offerente non versa, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo, "un fondo spese", in misura pari al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto.

8. L'offerta presentata "sarà irrevocabile", salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

9. Le "offerte d'acquisto", per partecipare alla vendita senza incanto, ex art. 571 c.p.c., corredate come di seguito specificato, dovranno pervenire, mediante domanda in regola con l'imposta di bollo vigente, presso lo studio del professionista delegato, con sede a Siracusa via S. Simeone n.9, a mani del medesimo professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista medesimo; l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato: il nome e il cognome, 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; nessun'altra indicazione deve essere inserita all'esterno della busta; si specifica ancora che, gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito;

10. in particolare, "l'offerta dovrà consistere in una dichiarazione", in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:

- 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 ed 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- 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;

- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- un recapito di telefonia mobile.

11. In relazione alle "modalità di gara", precisa che l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nel presente avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

12. tutte le attività, che, a norma degli articoli 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, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

AGGIUDICAZIONE

(regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile)

1. In relazione alla modalità e al termine, non prorogabile, per "il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione" (pari a centoventi giorni decorrenti dall'aggiudicazione), si avvisa che il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione; si precisa altresì che, 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.

2. "Saranno poste a carico dell'aggiudicatario" 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 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

3. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 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.

4. 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 dalla 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

**(regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di
procedura civile)**

1. La “vendita” avverrà 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.

2. In particolare, 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.

3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; 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.

Si rende infine noto che:

- del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 45 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 sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, e mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click”(ovverossia siti Internet privati casa.it, idealista.it, bakeka.it) e www.asteanunci.it;
- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita; la richiesta di visita dell'immobile sarà prenotabile esclusivamente a mezzo del portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- del presente avviso verrà data inoltre comunicazione a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto.
- custode giudiziario degli immobili pignorati è il professionista delegato Avv. Maria Coco;
- **ulteriori informazioni** potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del professionista delegato alla vendita, Avv. Maria Coco, ai

seguenti recapiti: Siracusa in via S. Simeone n.9, tel.093132203-3392453948,
pec:maria.coco@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Siracusa li 29/6/2024

Il Professionista delegato

Avv. Maria Coco