

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 -95129 Catania- Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253/2015 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto avv. Dario Matteo Maugeri, con studio in Catania, Via Gorizia n.49, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, nominato con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone il 19.11.2018, incarico rinnovato con provvedimento del 06.02.2023, e con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Cristina Di Stazio del 18/03/2024;

AVVISA

che il giorno **15/11/2024 alle ore 12:30** presso il Tribunale di Siracusa, Viale Santa Panagia, n.109, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

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

- *Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Solarino (SR), via Trieste 20, piano terra, composto da ingresso, corridoio, cucina, due bagni, due camere e ripostiglio, oltre a cortile interno di proprietà esclusiva e terrazza sovrastante, riportato in Catasto al foglio 7, part. 271, sub 1, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 151, R.C. € 195,22;*
- *garage sito nel Comune di Solarino (SR), via Trieste 20, piano terra, riportato in Catasto al foglio 7, part. 271, sub 2, categoria C/6, superficie catastale mq 28, R.C. € 73,75.*

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato, il quale è stato autorizzato ad abitarlo sino all'aggiudicazione dell'immobile.

LOTTO UNICO

Prezzo base €. 33.750,00

Offerta minima a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 25.312,50

Minima offerta in aumento €. 2.000,00

Notizie urbanistiche e precisazioni

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 -95129 Catania- Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

Dalla relazione di consulenza tecnica resa dal CTU Ing. Antonino Greco, alla quale espressamente si rimanda per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita, risulta che:

“L’immobile, allo stato dei luoghi, presenta evidenti difformità rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia n. 14. Oltre ad una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni, risulta evidente la chiusura di parte del cortile interno centrale (in progetto circa mq 52) che oggi presenta una superficie di circa mq 7,5 e la chiusura totale del cortile interno posto nell’angolo a nord-ovest dell’immobile”.

Dalla stessa relazione di consulenza tecnica emerge, altresì, la realizzazione di *“setti murari in conci calcarei (blocchetti) che, eseguiti in sopraelevazione dei muri d’attico del soprastante lastrico solare, cui si accede dal vano scala presente all’ingresso dell’abitazione, sostengono una copertura di tipo provvisoria autoportante in lamierino con interposto materiale termoisolante, comunemente detta “thermo-copertura” che, verosimilmente, avrebbe dovuto proteggere la terrazza dal caldo e dalla pioggia nelle intenzioni di chi ebbe a deciderne la collocazione.*

Per gli abusi presenti sul lastrico solare sarà necessario provvedere alla loro integrale rimessione in pristino [...]

Relativamente agli abusi presenti al piano terra, risultando evidente, per quanto prima relazionato, che gli stessi sono stati realizzati dopo il 23.2.1976 (data del rilascio della citata licenza edilizia) e prima del 11.2.1986 (data di presentazione in catasto delle piante) bisognerà presentare istanza di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”.

Per quanto concerne gli abusi riscontrati e sopra indicati, **le spese tecniche necessarie sono state stimate dal CTU in € 11.100,00 circa (valore già portato in detrazione dal valore di stima complessivo dell’immobile).**

L’immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall’esperto nella relazione di stima pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l’aggiudicatario potrà, ove

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 - 95129 Catania - Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

consentito e ricorrendone i requisiti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art.40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Detto immobile, pertanto, verrà venduto nello stato di fatto in cui quest'ultimo oggi si trova e relativamente al quale viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12:00 del giorno 14/11/2024, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle 17:00 alle 19:00, presso lo studio del professionista delegato Avv. Dario Matteo Maugeri, in Catania, via Gorizia n.49, ovvero presso la sala avvocati sita presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Siracusa, previo appuntamento telefonico (095 2884957 - 3285357008) e saranno esaminate il giorno 15/11/2024 alle ore 12:30 presso il Tribunale di Siracusa.

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa.

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del professionista ricevente o di suo delegato, 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. **Nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.**

All'interno di tale busta dovrà essere inserita l'offerta, **in regola con il bollo**, e che, a pena di inefficacia, dovrà contenere una dichiarazione con le seguenti indicazioni:

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). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 -95129 Catania- Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore dell'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta (è quindi possibile una offerta pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere comunque superiore a 120 gg (centoventi giorni) dalla data dell'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa:

- 1) fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente;
- 2) a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Dario Matteo Maugeri per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 3) un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato Avv. Dario Matteo Maugeri, di importo pari al quinto del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

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

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello, tra questi, che abbia esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 - 95129 Catania - Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare, l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine presentazione sopra specificato;
- se è inferiore di più di 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora, invece, per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (ex art. 573 c.p.c., nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita, arrotondato al migliaio di euro più prossimo, e precisamente pari ad € 2.000,00 – euro duemila/00); il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

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 sospenderà la vendita, rimettendo gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c.

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 - 95129 Catania - Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta, ovvero in mancanza, entro 120 gg (centoventi giorni) dall'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 che saranno sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co. 7, D.M. 227/2015.

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si precisa che:

-gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il sottoscritto custode/delegato (tel. 095 2884957 - 3285357008), ovvero a mezzo pec al seguente indirizzo: dariomatteo.maugeri@pec.ordineavvocaticatania.it, attraverso il portale delle vendite pubbliche.

- tutte le attività che a norma degli art. 571 e ss 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, Avv. Dario Matteo Maugeri, presso il suo studio in Catania, via Gorizia n.49;

- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal DPR 21.01.1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. 10.09.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal proposito si da avviso al creditore fondiario che dovrà entro il termine di 15 gg (quindici giorni) dall'aggiudicazione depositare e comunicare al delegato la nota riepilogativa del credito dal quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta da privilegio ipotecario ex

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 -95129 Catania- Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

art. 2855 c.c.;

- in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del d.p.r 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- se ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il sottoscritto custode procederà, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, alla liberazione dell'immobile oggetto della presente vendita con spese a carico della procedura esecutiva;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti l'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al sottoscritto delegato in caricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione, voltura).

Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme in materia.

SI RENDE NOTO CHE:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita, copia del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sui siti

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49 - 95129 Catania - Tel./fax 0952884957
mail: dariomatteo.maugeri@gmail.com

internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it e www.asteannunci.it.

Si dà avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato presso il suo studio.

Il presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge sul portale delle vendite pubbliche, anche sui siti internet immobiliari www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, nonché dell'elaborato peritale relativo alla stima dell'immobile posto in vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 253/2015 R.G.E. Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato - custode dei beni oggetto della vendita, previo appuntamento telefonico ai numeri 095 2884957-3285357008.

Catania/Siracusa, 26/07/2024

Il professionista delegato
Avv. Dario Matteo Maugeri

