

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 241/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

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 di vendita del G.E. Dott.ssa Salamone Chiara, incarico rinnovato in data 07/10/2023 con provvedimento del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio;

AVVISA

Che il giorno **05.07.2024 alle ore 12:00** 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, del seguente immobile:

- **Appartamento sito in Carlentini (SR), via Liberazione, 3, della superficie catastale di mq. 139,75, classe energetica "F" (Certificazione APE n. 04-2018) identificato in Catasto al foglio 17, part. 665, sub 42, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, R.C. €433,82;**
Si precisa e rileva che il CTU nominato dal Tribunale di Siracusa, Geom. Giancarlo Bruno, si presume per mero errore di battitura, alle pagine 3 e 9 della consulenza estimativa giudiziaria, nell'identificare l'appartamento, riporta la dicitura "foglio 7" anziché "foglio 17". Tuttavia, l'attestato di prestazione energetica redatto dallo stesso CTU, l'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione, nonché la relazione notarile, identificano l'immobile pignorato al foglio 17, part. 665 sub 42.

- **Box singolo sito in Carlentini (SR), via Liberazione, 17, della superficie catastale di mq 23,68, identificato in catasto al foglio 17, part. 665, sub 118, categoria C/6, classe 3, R.C. € 57,02.**

L'appartamento è così composto: un piccolo locale ingresso, una cucina / soggiorno, quattro camere, un ripostiglio, un bagno ed un locale adibito a "lavanderia".

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico, scarico fognario e impianto di condizionamento composto da un climatizzatore ubicato nella cucina / soggiorno.

Il box ha una forma regolare, un'altezza media di 2,155 mt., è pavimentato e dotato di un impianto di illuminazione.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dai debitori esecutati.

LOTTO UNICO

PREZZO BASE **€. 36.197,85**

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. €. 27.148,38

Minima offerta in aumento €. 2.000,00

NOTIZIE URBANISTICHE E PRECISAZIONI

Dalla relazione di consulenza tecnica resa dal CTU Geom. Giancarlo Bruno, alla quale espressamente si rimanda per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita, risulta che: **il C.T.U. ha rilevato la conformità edilizia e catastale dell'appartamento e del locale garage. Per quanto invece concerne la conformità urbanistica, la stessa è stata confermata dal Geom. Bruno con riferimento al solo garage, riscontrando delle piccole difformità – comunque sanabili – all'interno dell'appartamento. In particolare, così si legge a pagina 7 della perizia: “il vano cucina, che nella planimetria catastale è ubicato nella parte est dell'appartamento al confine con il balcone 2, è stato spostato nell'angolo nord-ovest dell'abitazione; è stata chiusa la porta che congiungeva l'attuale soggiorno / cucina con il corridoio; l'apertura ad ovest dell'ex vano cucina è stata murata ed è stato creato un nuovo accesso nella parete nord”.**

Infine, l'esperto stimatore ha segnalato che l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare, Certificazione APE N. 04-2018 registrata in data 18/09/2018.

SI RENDE NOTO ED AVVISA CHE

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 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12:00 del giorno 04.07.2024, nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì, 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 **05.07.2024 alle ore 12:00**, 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); copia fotostatica del documento di identità. 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 minorenne, 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 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 proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato 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, da effettuarsi mediante

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49- 95129 Catania

Tel./fax 0952884957

mail: dariomatteo.maugeri@pec.ordineavvocaticatania.it

bonifico sul conto corrente BPER BANCA intestato alla procedura esecutiva, avente IBAN **IT19K0538717100000035303683**;

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) un recapito telefonico.

All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa, **a pena di inefficacia dell'offerta**:

- 1) fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente;
- 2) un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale 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 o inadempimento;
- 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.

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 di presentazione sopra specificato;
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicata nel presente avviso.

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, il giorno **05.07.2024 alle ore 12:00, presso il Tribunale di Siracusa.**

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, ma non inferiore all'offerta minima, si darà luogo alla vendita laddove si ritenga che non sia possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.

Nel caso vengano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procederà all'assegnazione o all'aggiudicazione 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.

Qualora, invece, per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, 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, pari ad € 2.000,00 – euro duemila/00); il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo offerto, ma, a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta che prevede il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui è allegata la cauzione di maggiore importo).

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 o la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o vantaggiosa è inferiore al prezzo base, ma non inferiore all'offerta minima, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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 venga presentata istanza ai sensi dell'*art. 508 c.p.c.*, il professionista delegato rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'*art. 591 ter c.p.c.* (anche per i provvedimenti di cui all'*art. 585, co. 2, c.p.c.*).

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, da effettuarsi mediante bonifico sul conto corrente BPER BANCA intestato alla procedura esecutiva, avente IBAN **IT19K0538717100000035303683**. 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 custode/delegato, 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 il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993***, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'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; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;

- 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;

- 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.;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e 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.

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, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguare gli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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;

Avv. Dario Matteo Maugeri

Via Gorizia, 49- 95129 Catania

Tel./fax 0952884957

mail: dariomatteo.maugeri@pec.ordineavvocaticatania.it

- 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 internet www.astegiudiziarie.it; www.tribunalesiracusa.it; www.asteanunci.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché sul Portale delle vendite pubbliche.

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

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, nonché dell'elaborato peritale relativo alla stima del compendio pignorato posto in vendita, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 241/2017 R.G. Tribunale di Siracusa – Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato - custode dei beni oggetto della vendita, previo contatto ai numeri 095 2884957–328 535 7008.

Catania/Siracusa, 23/04/2024

Il professionista delegato

Avv. Dario Matteo Maugeri

