

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(Proc. Esec. Imm. N.111/2015 R.G. Esec.)

L'Avv. Alessandra Cerbino, con studio in Siracusa, Viale Scala Greca n.406, vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Salamone del 07/06/2017, con la quale il G.E. delegava la sottoscritta al compimento delle operazioni di vendita, nonché le ordinanze di rinnovo delle operazioni di vendita del 6/12/18, del 14/09/2019, del 19/7/22 e da ultimo le ordinanze del nuovo G.E. Dott.ssa Di Stazio del 30/03/23 e del 17/5/24,

AVVISA

che il **30 ottobre 2024 ore 10:00**, presso il proprio studio sito in Siracusa Viale Scala Greca n.406, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, della piena proprietà del seguente immobile appresso descritto:

lotto unico: appartamento per civile abitazione sito in Solarino (SR) Via Messina n.56 al primo piano, composto da quattro vani ed accessori e terrazzo di pertinenza al terzo piano, al N.C.E.U. del Comune di Solarino (SR) al fg.9 particella 597 sub 5 categoria A/3 vani 8,5, rendita catastale € 368,75. **Prezzo base d'asta euro 18.035,16. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art.571 c.p.c. euro 13.526,37.**

In casa di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad € 1.000 (5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

Nella relazione di stima il CTU ha attestato che in data 18.10.1976 è stata rilasciata

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

licenza edilizia 79/1976 per la realizzazione di una costruzione a piano terra, primo e secondo di una casa su suolo edificabile corredata da progetto approvato in data 04.10.1976. In data 06.03.2000 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.2 prot.9527, previa approvazione del relativo progetto ai sensi delle L. 47/85 e L.R. 37/85, a seguito del versamento dell'oblazione dovuta ed alla corresponsione degli oneri di concessione. La pratica di sanatoria si è resa necessaria per sanare le difformità realizzate rispetto al progetto approvato in data 04.10.1976. Il 15.09.2004 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità a conclusione della pratica di sanatoria limitatamente al piano terra e primo. Il CTU ha rilevato, a seguito del sopralluogo, che la planimetria dell'appartamento a primo piano e della terrazza, sono conformi all'elaborato grafico allegato alla sanatoria n.2, a meno di piccole difformità: 1) la porta di accesso alla cucina dal corridoio non si trova nella posizione indicata negli elaborati; 2) la presenza di una apertura a tutta altezza di forma circolare, rifinita con un rivestimento in pietra, che consente l'accesso dalla cucina al soggiorno, non presente negli elaborati prima menzionati. 3) la presenza in terrazza di una piccola struttura in muratura utilizzata come canile, recintata con una struttura metallica di elementi in tubi metallici e rete metallica e una copertura con pannelli di onduline anche queste non presenti in progetto. Per le piccole difformità sopra indicate sono stati calcolati, in maniera forfettaria, i costi per la loro regolarizzazione, detratti a valore capitale, come anche sono stati detratti a valore capitale le spese necessarie allo smantellamento e conferimento in discarica, delle piccole strutture presenti nella terrazza posta al terzo livello. Il CTU ha proceduto a redigere attestazione APE e in relazione alle caratteristiche costruttive del fabbricato, alla tipologia dei materiali da costruzione utilizzati, sulla scorta delle indicazioni della documentazione rilasciata dall'UTC, alle

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

caratteristiche plano-volumetriche, alla tipologia degli infissi di cui è dotato, alle caratteristiche degli impianti presenti, la classe che caratterizza l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere "E".

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti. In ogni caso per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, della disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto fino al 29 ottobre 2024 ore 12:00, dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 12, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Siracusa Viale Scala Greca n.406.

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, il 30 ottobre 2024 ore 10,00 presso lo studio del sottoscritto professionista sito in Siracusa Viale Scala Greca n.406 e dovranno essere contenute in busta chiusa. L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante – a pena di inefficacia – l'indicazione:

- 1) delle generalità complete dell'offerente, 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 minorenne,

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

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 il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Si precisa che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 2) dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Alessandra Cerbino a titolo di cauzione per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché un altro assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Alessandra Cerbino non superiore a un quinto del prezzo proposto, a titolo di oneri diritti e spese per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione per l'eccedenza – in caso di inadempimento.

All'esterno della busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 3) se il prezzo offerto è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di un unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto si può dar luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art.573 c.p.c.). Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta ai sensi dell'art.573 c.p.c. la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nell'ipotesi di

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'avrà presentata per primo.

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art.584 c.p.c.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato allo stesso professionista e sempre con le stesse modalità l'eventuale integrazione del deposito per spese, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Nell'ipotesi di vendita di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente nei limiti del credito azionato dell'istituto indicato nell'atto di pignoramento o nell'atto di intervento (detratto il fondo spese) e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal delegato presso il suo studio in Siracusa Viale Scala Greca n.406.

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO

Avv. Alessandra Cerbino

Viale Scala Greca n.406/B - 96100 Siracusa

Tel. 0931586069 fax 0931461752

e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com

pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

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 effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art.2 co. VII del D.M. 227/15.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e l'eventuale liberazione dell'immobile occupato dal debitore e/o da terzi sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione anche per visionare l'immobile potranno essere acquisiti presso lo studio del sottoscritto avvocato, ogni mercoledì e venerdì dalle ore 17,00 alle 20,00 previo appuntamento da concordare ai seguenti recapiti: tel.3479444165 e e-mail a.cerbino@studiocnrs.com pec alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it e www.asteanunci.it <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Siracusa, li 26/07/2024

Il Professionista delegato

Avv. Alessandra Cerbino

