

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 MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 285/2018 R.G.E.IMM.
V ESPERIMENTO

La sottoscritta, Avv. Maria Coco, nominato professionista delegato dal G.E. nella procedura esecutiva n. 285/2018 pendente innanzi al Tribunale di Siracusa, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega e provvedimento di proroga del 20/3/25 e del 22/5/26, con prezzo base determinato in conformità ai ribassi disposti dall'ordinanza di delega e dai successivi provvedimenti del G.E.

RENDE NOTO

che il giorno **11/1/27**, alle ore **12:00**, 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

in comproprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, identificato come *“Abitazione di tipo popolare, catasto fabbricati Comune di Lentini, foglio 85, particella 267, sub. 15, natura A/4, consistenza 8 vani, indirizzo: Via Scala (oggi via Berenice n.2); Box auto catasto fabbricati Comune di Lentini, foglio 85, particella 267, sub. 7, natura C/6, consistenza 17 mq, indirizzo: Via Scala (oggi via Berenice n.2)”*.

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: *“Dai provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, risulta sotto il profilo urbanistico che per le due palazzine “A” e “B” (all'interno della palazzina “A” ricade l'immobile in questione), è stata rilasciata in data 18 maggio 1959 la Licenza Edilizia n. 133, e successivo nulla osta rilasciato il 07 marzo 1967 pratica n. 30 relativamente ai lavori di variante al progetto approvato il 18/05/1959. Dalla documentazione pervenuta dal Comune di Lentini non risulta l'esistenza di avvenuto rilascio del certificato di abitabilità.”*.

In merito alle irregolarità urbanistica, il CTU ha precisato che: *“Dal confronto dello stato dei luoghi con i succitati titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Lentini lo scrivente ha riscontrato delle minime discrepanze determinate dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità secondo la vigente normativa rientrano nelle previsioni di cui all'art. 3 comma 2 lettera a - L.R. 10 agosto 2016 n.16 (recepimento con modifiche dell'art. 6 del D.P.R. n. 10 agosto 2016 n.16 vengono sanate con pagamento di una sanzione pari ad € 1000,00. Ulteriori costi prettamente di natura tecnica (redazione e presentazione CILA) secondo le tariffe degli Ordini Professionali ammontano ad € 400 oltre I.V.A. (22%) e spese per contributo Cassa Previdenziale (4%) pari ad un importo complessivo di € 504,00. Pertanto l'importo complessivo per la sanabilità delle opere edilizie nel fabbricato de*

quo ammonta ad € 1.504,00 (diconsi euro millecinquecentoquattro/00)". Resta fermo quanto previsto dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come specificato nella relazione di stima e nell'ordinanza di delega.

Allo stato l'immobile risulta occupato dai debitori. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

CERTIFICAZIONE ENERGICA

Il CTU nominato, ha provveduto a redigere il certificato di prestazione energetica, classe energetica F, già versato in atti, con validità sino al 24/5/2029.

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 € **19.240,00 (diciannovemiladuecentoquaranta/00)**;
3. "l'offerta minima" per la partecipazione all'asta è di € **14.430,00 (quattordicimilaquattrocentotrenta/00)**, pari al 75% del prezzo base, come da art. 571 c.p.c. e ordinanza di delega, per il lotto unico;
4. in caso di gara "l'aumento minimo" è pari ad € **1.000,00 (mille/00)**, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, in conformità ai criteri indicati nell'ordinanza di delega;
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, come determinato dall'ordinanza di delega e dai successivi provvedimenti del G.E.;

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.astekaanunci.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.

“La relazione di stima integrale, l’ordinanza di delega e il presente avviso di vendita sono consultabili sui predetti siti e sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ai fini di una completa conoscenza delle caratteristiche del bene, degli oneri e delle condizioni di vendita.”

Siracusa li 20/9/26

Il Professionista delegato
Avv. Maria Coco

A stylized, thick black line drawing of a signature, likely representing the name Maria Coco, positioned above a horizontal line.

Firmato digitalmente da:

Maria Coco