

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 672/2012 R.E.I.
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Tania Cavalieri, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso il proprio studio sito a Siracusa, v.le Montedoro 54;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita degli immobili appresso descritti:

"Lotto 1: Appartamento in Rosolini (SR) via Mazzini 6 angolo via Quarto, piano terra e primo, censito nel NCEU al foglio 44 p.lla 5295 sub 7 e 9. Prezzo base d'asta € 36.703,12 (al netto dei costi per regolarizzare pratica di condono e planimetrie catastali). Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 27.527,34. Minima offerta in aumento € 1.000,00;

Lotto 2: Appartamento in Rosolini, via Mazzini 6 angolo via Quarto, piano secondo, censito nel NCEU al foglio 44 p.lla 5295, sub 8). Prezzo base d'asta € 24.679,69 (al netto dei costi per regolarizzare pratica di condono e planimetrie catastali). Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 18.509,77. Minima offerta in aumento € 1.000,00".

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, 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, ricorrendone i presupposti, 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.

Il CTU, nella relazione di stima in atti, e precisamente a pag. 4 rileva: *"Si evidenzia una discordanza tra i dati derivanti dal Catasto e lo stato dei luoghi. .."* a pag 12 rileva: *"Sulla base delle ricerche espletate presso il competente ufficio del Comune di Rosolini, risulta che la pratica di condono non si è ancora conclusa, e pertanto non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria. In data 14/9/2007 è stata inviata da parte dell'ufficio tecnico di Rosolini, VI settore sezione condono edilizio, al sig. ----- , una richiesta di documentazione integrativa, ad oggi non ancora esitata.*

Per rispondere al quesito del Giudice, il CTU ha richiesto un certificato attestante l'insussistenza di vincoli e la congruità dell'oblazione e degli oneri concessori versati, tale attestazione è stata rilasciata in data 18/9/2009.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato sia nella pratica di condono edilizio sia nella pratica di accatastamento collegata..

In particolare risulta realizzato un maggior volume abitabile per la chiusura di una veranda ubicata al piano terra, all'incrocio tra via Mazzini e via Quarto, e per l'accorpamento della superficie ricavata dalla chiusura della veranda, con la superficie esistente dell'appartamento al piano terra e al garage ad esso confinante, con lo scopo di costituire una nuova unità immobiliare indipendente rispetto al piano primo, da adibire ad uso abitativo.

Per questo motivo lo stato attuale dei fatti è difforme dalla domanda in sanatoria già presentata, ma alla luce del rilascio del certificato di assenza di vincoli Urbanistici, il CTU ritiene che tali difformità non siano in

contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati e possano essere sanati. La spesa prevista, ammonta ad € 4000,00 considerando i seguenti importi parziali:

€ 1.500 spese tecniche per l'espletamento della pratica di condono;

€ 1.000,00 spese per regolarizzazione planimetrie catastali;

€ 1.500,00 diritti di segreteria da versare al comune, spese per trascrizione Concessione Edilizia in sanatoria, marche da bollo, eventuale conguaglio oblazione condono.

Il calcolo esatto dei costi potrà essere eseguito solo a seguito della presentazione presso l'ufficio condono del comune di Rosolini di un progetto riguardante lo stato di fatto dell'immobile in questione, al fine di poter calcolare la differenza tra l'oblazione versata in base alle planimetrie catastali e il conguaglio con eventuali interessi dovuti alla modifiche come sopra descritte".

Con chiarimenti, lo stesso CTU precisa, inoltre: *"Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo limitano la commerciabilità dell'appartamento A al piano terra;*

L'appartamento al piano primo, però, potrà essere oggetto di compravendita solo dopo aver eseguito una modifica alla planimetria catastale, che preveda il frazionamento dell'unità medesima della parte a piano terra".

Inoltre, si dichiara espressamente che per i predetti lotti non è stato rilasciato l'APE e di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti. Detti immobili, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Ed inoltre,

- ritenuto che occorre fissare i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;
- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare 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.;
- ritenuto che l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (093160857), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché - a pena di inefficacia - l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;
- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita;
- ritenuto che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti

la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;

- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

- ritenuto che, in caso di 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 al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può far 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.;

- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere 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 stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;

- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

Ed ancora,

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese, nonché - ove necessario certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla 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;

- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato;

- ritenuto che 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, c. VII, del D.M. 227/2015;

- ritenuto che il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;

- ritenuto che del presente avviso verrà data pubblicità - rispettivamente almeno 60 e 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - sul Portale delle Vendite Pubbliche e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it e - tramite il sistema "Aste Click" - casa.it, idealista.it e bakeka.it;

- tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del **24/04/2020** ore 12:00 per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ai sensi dell'art. 4, co IV bis D.L. 59/16, convertito con modificazioni con L. 119/16, gli interessati hanno diritto a visitare l'immobile in vendita entro 15 gg dalla richiesta che è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (093160857).

Siracusa li 12/11/2019

Il pd Avv. Tania Cavalieri