



TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 254/2010 R.E.I.

G.E. dott.ssa Concita Cultrera

AVVISO DI VENDITA ex art. 570 cpc

Il sottoscritto Avv. Davide ADORNO, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio staggitto nella procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha disposto ai sensi dell'art. 569 cpc, procedersi alla vendita senza incanto (con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. in atti) del seguente

LOTTO UNICO

Vendesi In Priolo Gargallo (SR), piena proprietà dell'intero appartamento (A/4, cl. 7^a) con superficie commerciale di mq 130,40, composto da 6 vani catastali, sito al primo piano del civico 70 di Via Napoli e censito in NCEU, al foglio 80, p.lla 249, sub 3, oltre 1/2 indiviso del sovrastante lastrico solare pertinenziale. La relazione tecnica in atti attesta la sussistenza di una capacità edificatoria residua pari a mc 210.

A causa della diversa distribuzione dei vani dell'appartamento e dell'indebito aumento della volumetria con realizzazione di due piccoli locali abusivi per complessivi 28,41 mq sul lastrico solare, ove il torrino scale va pure ricondotto alla previsione di progetto, si rende necessaria sanatoria ex art. 13 della L. 47/85, aggiornamento catastale e conseguimento dell'abitabilità, con esborso di totali € 6.700,00 a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è sprovvisto di A.P.E..

Il prezzo base ex art. 568 cpc è stato determinato al netto dei costi necessari, previsti o prevedibili, a carico dell'aggiudicatario, seppur non quantificati analiticamente.

Prezzo base: € 42.735,94;

Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 32.051,95;

Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc: € 3.000,00.

Detto immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario - ove necessario - potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, co. VI della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione di domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per il cespite in vendita non si è in grado di verificare se tutti gli

impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a suo servizio siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, viene venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata, inoltre, 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 del bene.

Ciò premesso, ritenuto che la vendita con incanto ex art. 576 cpc non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene ed occorrendo fissare i termini per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto e con offerta ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché la data per l'esame delle stesse,

DA ATTO E AVVISA CHE

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita suindicata e dal codice di procedura civile.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, presentando, ai sensi dell'art. 571 cpc, offerte di acquisto degli immobili posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma, c.p.c.. In tal caso il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva in capo al procuratore

L'offerente deve presentare istanza di partecipazione, mediante domanda sottoscritta, in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile, indicando il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche

i dati del coniuge), un recapito telefonico, una e-mail, l'eventuale PEC e specificando – *a pena di inefficacia* – il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo suindicato, a pena di inefficacia), il bene ed i relativi dati identificativi ai quali detta offerta si riferisce, il tempo di pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni) ed ogni ulteriore 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. In particolare, se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i suoi poteri (es. procura speciale o certificato camerale); se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, allegando previa autorizzazione del giudice tutelare.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Con la medesima domanda, l'offerente deve rilasciare espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della relazione di stima ed è tenuto a dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel territorio del comune di Siracusa ove ha sede il Tribunale dinanzi al quale si procede. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Detta istanza di partecipazione contenente l'offerta, dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, come avanti fissata, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico.

La suddetta dichiarazione contenente l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'interno della quale dovranno essere inserite, tramite assegni circolari non trasferibili (o vaglia postali non trasferibili) intestati al suddetto professionista ***Avv. Davide Adorno n.q.***, le somme da versarsi, a titolo di cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e, a titolo di fondo spese, nella misura pari al 20% del prezzo proposto e ciò, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere.

La cauzione sarà trattenuta in caso di inadempimento. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto ed impiegato per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

All'esterno della busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di 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. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta, che verrà idoneamente sigillata dal professionista delegato al momento del deposito.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, si avverte che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile - e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente - salvo che, ai sensi dell'art. 571 cpc, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si potrà 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, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. per il caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potrà 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. Al fine dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si terrà conto dell'entità del prezzo, ma, a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il termine più breve per il versamento del saldo prezzo, ovvero, in subordine, quella corredata da una cauzione di maggiore entità. L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

L'aggiudicatario, entro **il termine perentorio di gg. 120 (centoventi giorni)** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare al Professionista Delegato - **a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, oltre l'eventuale pagamento della differenza del prezzo che verrà ricavato dal nuovo incanto se inferiore a quello offerto ai sensi dell'art. 587 cpc** - il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata e ciò mediante bonifico sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT61Z0623017102000015106252 e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese, ove fosse richiesto dal Professionista Delegato, nonché - qualora necessario - il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità relativo all'immobile (terreno) aggiudicato, dichiarando, infine, se sussistono i presupposti per l'eventuale applicazione di agevolazioni fiscali, di cui dovrà fare contestuale richiesta.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo del prezzo sarà, invece, effettuato, sempre entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nella misura e con le modalità che

verranno comunicate all'aggiudicatario dal professionista delegato. Sempre nel suddetto termine di 120 gg, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo al delegato e, comunque, consegnargli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato e con spese a carico del deposito per fondo spese versato dall'offerente nella misura pari al 20% del prezzo proposto, salva l'eventuale necessità di integrazione da parte dell'aggiudicatario qualora il deposito già versato risultasse insufficiente.

Ogni onere tributario derivante dall'acquisto del bene è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso (nella misura che verrà liquidata dal G.E.) 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 227/2015, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si avvisa, infine, che, qualora l'immobile aggiudicato risultasse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso, salvo espresso esonero, sarà attuata, sino all'approvazione del progetto di distribuzione, a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura. In dettaglio, l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, dovrà 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 dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

Quanto sopra premesso e ritenuto,

FISSA

la data del **30/09/2025, ore 11:00**, per l'esame delle offerte di acquisto pervenute, ogni deliberazione sulle stesse, l'eventuale gara ed ogni attività conseguenziale, convocando le parti e gli offerenti a comparire in tale data ed ora presso la Sala Aste del Tribunale di Siracusa, nel Palazzo di Giustizia in Siracusa, V.le Santa Panagia 109.

L'istanza di partecipazione contenente l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente non festivo, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Siracusa, nella Viale Santa Panagia 136/D, previo appuntamento telefonico.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, insieme all'ordinanza di delega ed alla relazione

dell'esperto, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ove saranno consultabili, almeno 60 gg. prima della data sopra fissata per la vendita.

Dello stesso sarà data, altresì, pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, sul sito *www.asteannunci.it*, nonché sui siti internet *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, ove saranno consultabili.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (339-4123394).

Ai sensi dell'art. 560 co. V c.p.c., gli interessati potranno esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta di visita che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con L. 119/16.

Siracusa lì 28/05/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Davide Adorno