

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Tribunale Civile di Siracusa sezione esecuzioni immobiliari

Proc. esec. imm.re n. 271/2014 R.G.Es.

G.E. D.ssa Cristina Di Stazio

5° esperimento

Il sottoscritto Avv. Stefano Nobile, con studio in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n.15 e recapito in Siracusa in Via Unione Sovietica n. 4 c/o l'Avv. Sergio Fontana professionista delegato alle operazioni di vendita, nella procedura nella procedura esecutiva immobiliare n. 271/2014 R.G. Es., come da ordinanza di vendita e successivo provvedimento di ulteriori n. 2 vendite del G.E. Dott.ssa Cristina Di Stazio.

AVVISA

Che il giorno **30 dicembre 2025 alle ore 11.00** dinanzi a sé, presso il proprio recapito/domicilio in Siracusa in Via Unione Sovietica n. 4 c/o l'Avv. Sergio Fontana si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato

L'immobile posto in vendita è il seguente:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'unità immobiliare su più livelli, sita nel Comune di Lentini (SR), con ingresso da via Siena n. 5. L'immobile risulta così distribuito: al piano terra: un'autorimessa; al piano detto "mezzatino": un soggiorno, una cucina e un bagno; al piano primo: una camera da letto con bagno, una piccola stanza cieca e un disimpegno centrale; al secondo piano: due stanze cieche divise da una parete di cartongesso, un disimpegno centrale e un bagno con anti-bagno; sulla terrazza di copertura: un vano cucina lavanderia, e una struttura di copertura precaria. Censita al N.C.E.U. di Lentini al fg 78, part.IIIa 470, P.T.-1-2, Cat. A/4, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 136,34.

PREZZO BASE € 22.725,87

OFFERTA MINIMA € 17.044,40

RILANCIO 5% PREZZO BASE - arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo

L'immobile è occupato dal debitore in forza del provvedimento di autorizzazione ex art. 560 c.p.c. reso dal G.E. il 28.01.2019.

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 ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle norme vigenti, 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.

SITUAZIONE URBANISTICA

La realizzazione del piano terra risale agli anni '40, e nel '56 è stato autorizzato il progetto di sopraelevazione. Il ctu ha riscontrato delle difformità rispetto la planimetria catastale relative a modifiche effettuate successivamente alla realizzazione del fabbricato. Infatti intorno agli anni '80 è stato realizzato un solaio intermedio che ha permesso di realizzare del piano terra utilizzato come autorimessa e un piano detto "Mezzanino" utilizzato come cucina- soggiorno. Intorno al 2010 sono stati effettuati dei lavori che hanno modificato il secondo piano e la terrazza di copertura. Il ctu ha quantificato in € 3.175,00 circa, i costi di regolarizzazione urbana e catastale- di cui ha tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Su istanza del ctu in data 14.04.2005 è stata rilasciato l'attestato di prestazione energetica con validità decennale.

Il tutto come meglio descritto nelle consulenze tecniche d'ufficio in atti, cui si fa espresso rinvio, e delle quali è raccomandata attenta lettura, che si intenderà per conosciuta nel dettaglio da parte di coloro che presenteranno eventuali offerte d'acquisto.

CONDIZIONI DI VENDITA

- Ai sensi dell'art. 571, 1 comma, 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.;

• **Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita, previo appuntamento telefonico al numero 3319394242, in Catania, alla via Vittorio Emanuele Orlando n. 15, presso lo studio del delegato Avvocato Stefano Nobile mentre saranno esaminate il giorno successivo, indicato nel presente avviso, presso lo studio del domiciliatario Avv. Sergio Fontana, in Siracusa alla Via Unione Sovietica n. 4.**

• Ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma dell'art. 589 c.p.c.

• Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato *ad hoc*, 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 della busta, idoneamente sigillata al momento della presentazione, dovranno essere inseriti:

1. L'offerta, in regola con il bollo, che, a pena di inefficacia, recherà le seguenti indicazioni:

A. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel Comune di Siracusa - in difetto le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria -, 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, 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 certificato Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta presentata da più soggetti, va indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata; e in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il

deposito del saldo prezzo, idonea certificazione, con firma autenticata, comprovante la sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate.

B. I dati identificativi e l'esatta descrizione del bene o dei beni per i quali 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, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

D. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, e che non sarà prorogabile.

E. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

2. Fotocopia del documento di riconoscimento, in corso di validità e del codice fiscale o tessera sanitaria.

3. Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato - avv. Stefano Nobile - per un importo pari almeno al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

4. Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato - avv. Stefano Nobile - per un importo pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, a seguito di liquidazione giudiziale.

• La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dagli artt 571 e seguenti del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

A. se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso;

B. se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso;

C. se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

• 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.

Il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita, alla sola presenza di coloro che si

dichiareranno offerenti, si procederà a norma degli artt. 572 e 573 c.p.c., ed in particolare:

- Qualora venga presentata una sola offerta efficace per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.
- Qualora venga presentata una sola offerta efficace per un importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c ed il sottoscritto professionista delegato non ritenga di disporre una nuova vendita.
- Qualora siano state presentate più offerte efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato dichiarerà l'aggiudicazione a favore dell'offerta più vantaggiosa.
- Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, a parità di prezzo, quella che prevede il versamento del saldo-prezzo nel più breve tempo possibile, in subordine quella accompagnata da una cauzione più alta.
- Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c, la vendita verrà sospesa e gli atti rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.
- Qualora vengano presentate istanze ex art. 508 c.p.c. la vendita verrà sospesa e gli atti rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. - anche per i provvedimenti ex art. 585, II comma c.p.c.-.

- L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi verranno comunicati al momento dell'aggiudicazione.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 IV comma D. Lgs. 10.09.93 n.385 l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese). L'eventuale somma residua dovrà

essere versata al sottoscritto professionista unitamente all'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento equipollente. Il tutto nel termine per il versamento del saldo del prezzo.

➤ Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare saranno posti a carico del medesimo le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli onorari del professionista delegato per tali adempimenti; quanto agli onorari si precisa che sono posti a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma VII del D.M.227/2015.

➤ L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

➤ Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il sottoscritto custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

➤ Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, previa richiesta formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - www.pvp.giustizia.it.

➤ Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 sottoscritto delegato esclusivamente per appuntamento concordato telefonicamente.

➤ Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 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.

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

➤ L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, e www.asteanunci.it, nonché sui

STUDIO LEGALE TORRISI-ARENA-NOBILE
AVV. STEFANO NOBILE
VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 15
TEL/FAX 095.416547
[mail:nobilestefano@gmail.com](mailto:nobilestefano@gmail.com)

siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeca.it, e su ulteriori portali collegati .

➤ Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, previo appuntamento da concordare telefonicamente tel. 095.416547 o al 3319394242.

Catania/Siracusa 17.10.2025

Il professionista delegato

Avv. Stefano Nobile

