

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Antonio Cappuccio, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Concita Cultrera con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **272/2010** R.G.E.I.

### AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

### E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

al prezzo infra indicato l'immobile che viene infra descritto

### AVVISA QUINDI

Che il **giorno 15 luglio 2025** alle ore 12.00, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, in un'aula sala aste telematiche, piano 0, corpo B, stanza 26, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali si dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto del bene di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

### DESCRIZIONE IMMOBILE

#### LOTTO I

**Piena proprietà** appartamento sito in Cassibile (Siracusa), via dell'Iris n. 15, posto al secondo piano, con area libera soprastante, composto da cinque vani catastali. Nel

catasto fabbricati risulta censito al foglio I57, particella 702 sub 9, categoria A/3, classe 3, vani 5;

## PREZZO

**Prezzo base** pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni € 12.982,78;

**Prezzo minimo da offrire fini dell'efficacia dell'offerta** (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) € 9.737,09.

**Rilancio minimo** € 1.000,00 (in caso di gara fra gli offerenti)

## INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalla relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 28/06/2012 ed al 01/10/2018 alle quali si rimanda, risulta che: *Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa si è rilevato il rilascio dei seguenti titoli abilitativi edilizi: licenza edilizia n. 3181 del 28/01/1977 in testa a Veca Corrada, volturata a Iozia Luigi e Raffa Gaetano il 06/06/1979; progetto di modifica in corso d'opera approvato il 23/06/1980 in testa a Iozia Luigi e Raffa Gaetano (allegato 6). Entrambi i titoli sono riferiti ad un edificio a due elevazioni fuori terra, con copertura a terrazzo. Dalla certificazione rilasciata dal Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Siracusa in data 23/02/2012 (allegato 7), non risulta che siano stati rilasciati altri titoli*

autorizzativi, sia ordinari che in sanatoria, successivi a quelli sopra menzionati né che siano state presentate istanze di concessione in sanatoria. Deve pertanto concludersi che il secondo piano dell'edificio (terza elevazione), costituente l'immobile pignorato in esame, è stato realizzato abusivamente. A giudizio dello scrivente, inoltre, detto immobile non è suscettibile di sanatoria. Non è infatti applicabile l'art. 40 della L.

47/85 poiché le ragioni di credito per cui si interviene sono successive alla data di entrata in vigore dell'ultima legge di sanatoria di abusi edilizi (L. 326/2003). Non è altresì applicabile l'art. 36 del DPR 380/2001 (testo unico per l'edilizia) in base al quale possono ottenere il permesso in sanatoria solo gli interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda. Allo stato attuale la costruzione realizzata non è conforme alla disciplina urbanistica poiché la superficie realizzata nel lotto in esame eccede quella consentita. Infatti, per quanto rilevabile dal progetto approvato il 23/06/1980, il lotto ha un'estensione di 195 mq e la superficie edificata prevista era di 163,65 mq al piano terra e 101,70 mq al primo piano, per un totale quindi di 265,35 mq. Nel vigente PRG il lotto ricade in zona B4a "tessuto edificato a media densità di tipo a" ed in relazione alla sua estensione è prevista una SLA (superficie lorda ammissibile) non superiore a 300 mq, distribuita su più piani (allegato 8). Considerato che la reale superficie delle prime due elevazioni dell'edificio eccede quella prevista in progetto, così come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica (allegato 2), esauendosi quindi la

*modestissima cubatura residua di 34,65 mq (300 – 265,35) consentita dal vigente PRG, può concludersi che la superficie edificata al secondo piano (terza elevazione) eccede i parametri di zona e non è pertanto sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Allo stato attuale può quindi prevedersi la regolarizzazione del bene in esame solo attraverso la demolizione della costruzione abusiva e la realizzazione delle opere necessarie a destinare l'area libera rimasta come semplice lastrico solare accessibile. Il costo di dette opere può attendibilmente essere stimato in € 12.000,00".*

Dalla relazione tecnica si evince che l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità e/o abitabilità in merito ai requisiti necessari per l'ottenimento del titolo si rimanda alla relazione tecnica in atti.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come sopra specificato e quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni (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.

Si specifica, inoltre, che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Si avvisa, altresì, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;

che, 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.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli

articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della

legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e

nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui

alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui

all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n.

192, in materia di certificazione energetica.

Non risultano inoltre fornite notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42.

#### **STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI**

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine al regolare pagamento degli oneri condominiali (se esistenti e dovuti).

Allo stato l'immobile è occupato.

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.

#### **EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI**

#### **CANCELLAZIONE**

si dà altresì atto della insussistenza di formalità pregiudizievole non suscettibile di cancellazione ex art. 586 c.p.c..

#### **STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI**

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine al regolare pagamento degli oneri condominiali (se esistenti e dovuti).

Allo stato l'immobile è in corso di liberazione.

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.

## EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI

### CANCELLAZIONE

si dà altresì atto della insussistenza di formalità pregiudizievole non suscettibile di cancellazione ex art. 586 c.p.c..

## MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI REDAZIONE

### DELL'OFFERTA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, via S. Olivieri n. 33/a, piano II, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9 alle ore 12, o anche prima previo appuntamento telefonico al n° 3683645981, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente la somma che viene offerta, l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la sua sottoscrizione autografa (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed, eventualmente, il regime patrimoniale ed i dati anagrafi del coniuge, nonché, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso, del tempo (non superiore a quello indicato nel presente avviso) e del modo di pagamento del prezzo, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell' articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta è altresì vincolante: pertanto sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### **ASSEGNI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza – in caso d'inadempimento).

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

## AGGIUDICAZIONE

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Nel caso di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con aggiudicazione al maggior offerente in caso di offerta che superi il prezzo base; in mancanza di superamento del prezzo base si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

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

Entro il termine massimo di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato, il saldo prezzo, dedotta 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 (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta l'aggiudicazione) e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993*, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase

di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione "sul portale delle vendite pubbliche" ex. art. 490 comma I c.p.c (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e

[www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) nonché tramite il sistema “Aste Klik” sui siti internet immobiliari privati: *casa.it; idealista.it; bakeka.it.*

Le forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d’acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all’art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via S. Olivieri n. 33/a (previo appuntamento telefonico al n°3683645981), potrà essere consultata la relazione dell’esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l’intero fascicolo da parte dei creditori) ovvero “*sul portale delle vendite pubbliche*” <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, ove potrà essere richiesta la visita dell’immobile che il Custode Giudiziario dovrà esaminare entro giorni 15 dalla richiesta.

Siracusa 08 aprile 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Antonio Cappuccio