

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esec. Imm.re n. 279/2017 R.G.Es

G. E. D.ssa Concita Cultrera

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Orazio Torrissi, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., avvisa che il giorno **24 Luglio 2025 alle ore 10.00** presso la sala aste del Tribunale di Siracusa Viale Santa Panagia, 109, al livello 0, corpo B, stanza 26. Livello 0 si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 279/2017 R.G. Es. e, precisamente:

LOTTO UNICO

- Piena proprietà dell'appartamento sito in contrada "Caracausi", quartiere popolare di Carlentini (SR), via Liberazione n. 19, posto al primo piano, così composto: soggiorno, due camere da letto e accessori; è presente un unico balcone su cui si affacciano il soggiorno e le due camere. In Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR) al foglio al fg 17, p.lla 665 sub 77, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 96, rendita Euro 340,86, Classe Energetica F.

L'immobile al momento è occupato in forza del provvedimento ex art. 560 c.p.c. reso dal Giudice il 16.11.2017.

Prezzo base € 16.875,00 (Euro sedicimilaottocentosettantacinque//00)

Offerta minima € 12.656,25 (Euro dodicimilaseicentocinquantasei//25)

Disponibilità del bene: nella disponibilità della parte esecutata ex art.560 cpc.

Rilancio minimo di gara: 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo

Cauzione: NON INFERIORE al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio su cui insiste l'appartamento in vendita è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi: 1) Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 58/1977 del 18 maggio 1977; 2)

Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 56/1982 dell'11 ottobre 1982; 3) progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 58 del 18-5-1977. Il certificato di abitabilità risale al 20 maggio 1983.

Il ctu ha rilevato lievi difformità dello stato di fatto rispetto la planimetria catastale per una modifica dei tramezzi interni e che il numero civico indicato nella visura e nella planimetria catastale - 4 - non corrisponde a quello reale che di fatto è il numero 19. Di tali circostanze il Ctù ha tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte di coloro che presenteranno eventuali offerte d'acquisto

CONDIZIONI DI VENDITA

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12.00 del giorno precedente la vendita, previa appuntamento con il professionista delegato.
- Ai sensi dell'art. 571, co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore e i soggetti a cui è fatto espresso divieto di legge, 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..
- 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.
- 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 dovrà essere inserita l'offerta, in regola con il bollo, che invece reccherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

a pena di inefficacia l'offerta dovrà contenere una dichiarazione con le seguenti indicazioni:

A. cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel Comune di Siracusa - in difetto le comunicazioni verranno effettuate presso la 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 del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. 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) di sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, va indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- B. i dati identificativi del bene/beni per il quale 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 comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- E. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- F. un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale).

All'offerta dovranno essere allegati:

1. una fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale o tessera sanitaria;
2. un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato - avv. Orazio Torrisi - per un importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata per l'individuazione della migliore offerta);
3. un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato - avv. Orazio Torrisi - per un importo pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di fondo spese, per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

• 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 sopra determinato;
- 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.

Le buste - idoneamente sigillate al momento del deposito - saranno aperte il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita:

In caso di offerta unica

- Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), l'offerta verrà accolta, salvo che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.
- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
- Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima),

il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

- Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., le operazioni di vendita verranno sospese e gli atti rimessi al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591ter c.p.c.;
- Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. gli atti verranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

- In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, verranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione;
- l'aggiudicatario è 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;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.

- Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, dovranno formulare apposita richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche";
- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato;
- l'immobile oggetto della presente vendita verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- La vendita avviene 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; 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;
- 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;

- in caso di 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 dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, copia del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it, nonché sui siti privati casa.it, idealista.it e bakeka.it;

- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e di tutti gli atti e documenti della procedura esecutiva, con particolare riguardo alla ctu;

- maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato e custode giudiziario, avv. Orazio Torrisi previo appuntamento telefonico (**tel. 095/416547**);

- per tutto quanto qui non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge in materia e quanto disposto dal Giudice con l'ordinanza di vendita.

Catania - Siracusa, 15.09.2023

Il Professionista Delegato

Avv. Orazio Torrisi

