Avv. Sergio Finocchiaro
sergio.finocchiaro@pec.ordineavvocaticatania.it

ESENTE PER MATERIA
VENDITA DELEGATA

AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE
Piazza Ludovico Ariosto n. 13 | 95127 Catania
Tel. 095 2163386 – Segreteria info@aavg.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. r.g.n. 281/2017

G.E. dott.ssa Concita Cultrera

---------- O ----------

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Sergio Finocchiaro**, con studio in Catania, Piazza L. Ariosto n. 13, n.q. di professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 16.01.2020 e successivo provvedimento di prosecuzione delle operazioni di vendita del 06.03.2025,

AVVISA

che il **GIORNO 17 LUGLIO 2025 ore 16:00** la sede Avvocati Associati Vendite giudiziarie, sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte d'acquisto relative alla seguente unità immobiliare, posta in vendita con procedura **SENZA INCANTO**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO UNICO: Prezzo Base Asta € 18.349,35 (offerta minima ammissibile € 13.763,00)

Fabbricato civile sito in Lentini (SR), Via Gioacchino Rossini n. 77, posto al piano primo, secondo e terzo, avente una superficie convenzionale di mq. 117,81 c.ca; censito in Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 91, Particella 3700, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 102,00, r.c. € 111,55; oltre garage sito in Lentini (SR), Via Gioacchino Rossini n. 75, posto al piano terra, avente una superficie convenzionale di mq. 15,00 c.ca; censito in Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 91, Particella 7092, Sub. 1, Categoria C/6, Classe 3, superficie catastale mq. 11,00, r.c. € 21,59.

PRECISAZIONI E NOTIZIE URBANISTICHE

Dal punto di vista urbanistico, l'Esperto riporta che la costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967. A seguito di domanda volta ad ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili per la demolizione e la ricostruzione della casa d'abitazione (pratica n. 282) veniva rilasciato, in data 01.07.1965, il relativo Nullaosta. L'esperto accerta la sussistenza di alcune difformità rispetto al progetto approvato nel 1965. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. L'Esperto incaricato ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

redatto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), assegnando **la classe energetica D**, per il Lotto n. 1).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica in atti, alla quale si fa espresso rinvio e di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte degli offerenti.

L'immobile è OCCUPATO dai debitori esecutati. Ciò nonostante è **VISIONABILE** previa richiesta scritta al custode giudiziario Avv. Sergio Finocchiaro (visite@aavg.it) da trasmettersi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp/.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in asta, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 cpc;

B) la presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire, c/o lo Studio del Professionista delegato per come sopra indicato **a seguito di appuntamento preventivamente concordato telefonicamente, fino alle ore 12:00 del giorno antecedente la vendita senza incanto**.

C) L'offerta dovrà essere presentata in **BUSTA CHIUSA** all'interno della quale dovranno essere inseriti:

1) **Offerta d'acquisto in regola con il bollo vigente** (€ 16,00) contenente:

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio eletto nel comune di Siracusa (in mancanza le notifiche verranno effettuate c/o la cancelleria del tribunale), lo stato civile, il 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 di stato civile libero o coniugato e, in tal caso, se è 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; in caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. 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 di sussistenza dei requisiti per usufruire le agevolazioni fiscali "*prima casa*", **con firma autenticata**.

b) Idati identificativi e l'esatta descrizione del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (a titolo meramente **ESEMPLIFICATIVO:** prezzo base € 100.000,00 – offerta minima ammissibile € 75.000,00);

d) Il termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione (non prorogabile) e che dovrà avvenire mediante bonifico sul conto correte della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione;

e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2) Fotocopia del documento di riconoscimento, in corso di validità, di colui o coloro che formulano l'offerta e del codice fiscale o tessera sanitaria;

3) Uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a "Avvocato Sergio Finocchiaro n.q.", in misura non inferiore al **10% del prezzo offerto**, da versarsi a titolo e acconto prezzo e cauzione, e che saranno trattenuti in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro i termini indicati ovvero entro il termine massimo previsto (120 giorni);

4) Uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a "Avvocato Sergio Finocchiaro n.q." in misura non inferiore al **20% del prezzo offerto**, da versarsi a titolo di fondo spese per il pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento - ivi comprese quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti), fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

D) La **validità e l'efficacia delle offerte d'acquisto** sono regolate dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., ed, in particolare, l'offerta è irrevocabile salvo che venga disposto l'incanto o siano decorsi più di 120 giorni dalla sua presentazione senza che sia stata accolta; l'offerta non sarà efficace: **1)** se perverrà oltre il termine di presentazione stabilito, **2)** se sarà inferiore all'offerta minima come sopra determinata (e dunque inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base asta), **3) se** non sarà accompagnata dalla cauzione nella misura minima indicata e con le modalità sopra stabilite, **4)** se, in caso di unica offerta d'acquisto per più lotti, non verrà espressamente indicato il prezzo offerto per ciascun lotto, ingenerando così incertezza sul prezzo offerto.

E) Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita senza incanto, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto, ammettendo alle operazioni esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene in vendita, e procederà contestualmente alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

F) La deliberazione sull'offerta o sulle offerte avverrà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c ed in particolare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Nel caso di **unica offerta** ritenuta valida ed efficace, **pari o superiore rispetto al prezzo base asta**, essa verrà senz'altro accolta.

2. Nel caso di **unica offerta** ritenuta valida ed efficace, **pari o superiore rispetto all'offerta minima ma inferiore rispetto al prezzo base asta**, la stessa potrà essere accolta quando il professionista delegato alla vendita riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

3. Nel caso di **più offerte** valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento (c.d. rilancio), da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo base asta indicato nell'avviso di vendita arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia inferiore rispetto al prezzo base asta fissato, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al **miglior offerente** ex art. 573, 3° comma;

3.1 Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, e non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene potrà essere aggiudicato a colui che avrà formulato la miglior offerta.

3.2 Qualora siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non potrà darsi luogo all'aggiudicazione o all'assegnazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

3.3 Ai fini dell'individuazione della **miglior offerta** il professionista delegato 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, ed infine, dell'offerta depositata per prima.

G) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo** entro il termine indicato in offerta che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di acconto e cauzione.

Si evidenzia che il saldo prezzo dovrà avvenire mediante bonifico sul conto correte della procedura esecutiva i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione.

AVVISA

- Che qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, (che l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare c/o il professionista delegato) al versamento su libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;.

A tal fine il Creditore Fondiario, entro l'aggiudicazione, dovrà far pervenire al professionista delegato idonea richiesta di versamento diretto ex art. 41 IV c. TUB.

- Che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare saranno posti a carico del medesimo gli importi occorrenti all'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;
- Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, salvo quanto eventualmente specificato nel presente avviso di vendita. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;
- Che l'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà liberato a cura del custode giudiziario.
- Che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40, co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

NORME GENERALI

La vendita avviene, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, se e come e sono e come vengono trasferiti dagli aventi causa, con esclusione di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove potrà essere presa visione della CTU, esclusivamente per appuntamento concordato telefonicamente.

Catania-Siracusa, 09.05.2025

Il professionista delegato

Avv. Sergio Finocchiaro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009