

Procedimento esecutivo immobiliare n. 393/2011 R.G. E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa C. Cultrera

Professionista delegato: Avv. Milena Mangiafico

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Milena Mangiafico, con studio in Siracusa via Augusta 37, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art.591 bis c.p.c. con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 19.07.2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

COMUNICA

che il giorno **02.12.2025** alle ore 11:00, nella sala d'aste sita presso il Palazzo di Giustizia in Siracusa, viale Santa Panagia, livello 0, corpo B, stanza n.26, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lotto 1: proprietà superficiaria dell'alloggio ubicato al sesto piano, distinto con il numero interno 12, sito in Siracusa (SR), via L. Cassia n.47, censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa al Foglio 32, p.lla 2183, sub 178, cat. A/3, vani 6.

Prezzo base € 68.118,75 (al netto delle spese di aggiornamento catastale e documentazione urbanistica), offerta minima € 51.089,06. Rilancio minimo in caso di gara pari al 5% del prezzo base, ossia € 2.000,00 (tempo di rilancio massimo: 3 minuti dall'ultima offerta)

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, è meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella perizia estimativa in atti che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta.

APE: non presente.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità. Il costo di pratica, cui devono aggiungersi i costi per l'aggiornamento catastale e la documentazione urbanistica, viene stimato dal CTU in € 2.900,00.

Stato di possesso: il bene è occupato.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella predetta perizia a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata <Portale delle vendite pubbliche>- PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.asteanunci.it, www.astegiudiziarie.it che deve sempre essere consultato dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati l'avv. Milena Mangiafico, con studio in Siracusa via Augusta n. 37, tel. 09311506585, cell. 3926390985, alla quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di visionare i beni posti in vendita mediante il portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

1) Disciplina della vendita senza incanto

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista delegato che le riceverà. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art.571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta (né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro).

CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma cartacea e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad €16,00), dovrà contenere:

-cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato che, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);
- d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

- ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un

- **assegno circolare non trasferibile** o distinta del bonifico bancario (con causale <Proc. Es. imm. 393/2011 RGE cauzione lotto n. 1 ") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a "Avv. Milena Mangiafico", di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c. nonché altro assegno circolare non trasferibile o distinta del bonifico bancario (con causale . proc. Es. imm. 393/2011 RGE anticipo spese lotto n. 1 ") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di acconto spese, intestato a "Avv. Milena Mangiafico", di importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base). Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

- COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Coloro che hanno presentato l'offerta dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, procederà all'apertura delle buste e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci gli offerenti che sono personalmente presenti.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 180 secondi (3 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

2) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

- Salvo quanto disposto dal successivo punto, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile.

- o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto

legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 285 e.e., così come individuata dal Professionista Delegato. ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e S, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

2.3 - Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (a titolo di saldo del prezzo) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

3) CONDIZIONI DELLA VENDITA- DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

3.1- CONDIZIONI GENERALI

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.

3.2 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del

valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non 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 dalla 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, non conoscibili o 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.

3.3- LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

3.4 - LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

3.5 IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

3.6 - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art.173-quaterdisp. att. c.p.c.).

3.7- DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3.8- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

3.9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

3.10 - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

3.11 - GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario

3.12 - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura

3.13 - COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a nonna degli articoli 571 e segg. 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 Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

3.14 - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

3.15 - SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

3.16- RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art.161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli .571 e 580 c.p.c.

3.17 - MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

4) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del I° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del delegato alla vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:



inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it, nonché tramite il sistema Aste Click sui siti immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it.



Siracusa, 15.9.2025



Il Professionista delegato

Avv. Milena Mangiafico n.q

