

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Avviso di vendita senza incanto (I vendita)

Il sottoscritto **Avv. Danila Gionfriddo**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Concita Cultrera con provvedimenti emessi nella procedura esecutiva n. **40/2017 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 28 MAGGIO 2026** alle **ore 12**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale, il sottoscritto Professionista delegato procederà - alla presenza di coloro i quali 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 UNICO

“Unità immobiliare villetta” Intera piena proprietà dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Siracusa, Viale Dei Lidi n. 433, piano terra, isolato 'P', interno 30, - posta all'interno del complesso condominiale, sito in località “Fontane Bianche”, denominato 'La Bussola' -, che si sviluppa su un unico livello per complessivi mq. 81,05 lordi su un terreno di 204,21 mq., composta da cucina-soggiorno, n. 4 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 verande (di cui una attrezzata con angolo cottura), per complessivi cinque vani catastali ed accessori, circondata da giardino nel quale sono disposte piante ornamentali; censita in NCEU del Comune di Siracusa al **Fg. 165, P.Illa 1296, Cat. A/7, Rendita Catastale 610,71**; confinante su tre lati con altre proprietà e su un lato con strada interna al complesso residenziale 'La Bussola'

PREZZO

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni)

€ 191.900,00

Offerta minima ai fini dell'efficacia (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).

€ 143.925,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ 10.000,00

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalla relazione di stima in atti e dagli allegati ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 30.08.2018, alla quale si rimanda, risulta che: *"...Il bene si configura come villetta singola posta all'interno di un complesso condominiale denominato "La Bussola" e si sviluppa su un unico livello per complessivi mq 81,05 mq lordi posti su un terreno di 204,21 mq.... il fabbricato è stato realizzato con la **Licenza Edilizia N.1200 del 30/08/1968** e s.m.i. contestualmente all'edificazione dell'intero residence. Successivamente l'immobile è stato oggetto di due Concessioni Edilizia in Sanatoria. La prima **C.E. è del 28/03/1991, identificata con il N.32/1991** e relativa alla regolarizzazione di un ampliamento volumetrico avvenuto sul prospetto est dell'immobile rispetto corpo di fabbrica originario. La seconda **C.E. è del 05/12/2008, identificata con il N.667/08-2** ed è anch'essa riguardante la regolarizzazione di un ampliamento del corpo di fabbrica e più precisamente della veranda posta sul prospetto ovest.*

*Le indagini svolte presso l'ufficio agibilità del comune di Siracusa hanno rilevato unicamente un **certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in seguito alla Licenza Edilizia n.1200 del 30/08/1968** e s.m.i. all'Ing. Gaspare Conigliaro - "La Bussola" in data 16/12/1972. Non risultano aggiornamenti del certificato di agibilità successivi alle concessioni in sanatoria sopra riportate. **L'immobile non possiede il certificato di agibilità aggiornato alle modifiche sopravvenute con le concessioni edilizie in sanatoria sopra descritte.**"*

Ed ancora il CTU riferisce che *"L'attuale accatastamento del bene è conforme alla reale destinazione d'uso dello stesso – Cat. A/7 – Abitazione in villini – 5,5 vani"*.

Il bene oggetto di pignoramento si identifica come unico lotto di vendita.

- il fabbricato insiste su un unico lotto censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (Sr) al Fg. 165, P.lla 1296, Cat. A/7, isolato "P", int. 30.

.... Trattasi di una villetta posta a pochi passi dal mare ed ubicata in ottima posizione, situata al centro di Fontane Bianche, adiacente l'area commerciale della località con market, edicola, panificio, macelleria, bar. Lo stabile è inserito all'interno di un complesso residenziale di pregio denominato "La Bussola", recintato e con portiere.

Il mare è raggiungibile a piedi attraverso i 4 accessi posti a ridosso della scogliera antistante il residence.

*Nell'area circostante il fabbricato si alternano zone piastrellate e zone destinate a verde, sono altresì presenti una doccia esterna ed un barbecue. Le finiture dello stabile sono originarie dell'epoca di costruzione. **L'impianto elettrico non risulta essere a norma.** Il bene è dotato di contatore idrico ed elettrico ed è collegato alla pubblica fognatura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica ... per gli interni ed in cotto per gli esterni. All'interno dello stabile, **in alcuni punti del soffitto**, sono visibili delle macchie scure riconducibili a **infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dalla copertura**. Queste si palesano sia nel vano letto con accesso diretto dalla cucina che nella camera da letto adiacente i due bagni della casa..... Dallo stabile è possibile godere la **vista mare.**”*

Il CTU ha accertato che '...Il fabbricato ricade all'interno della zona di P.R.G. contraddistinta come **CR1c "Aree di riordino urbanistico - tipo c"**, si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità le cui prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'art. 42 delle N.T.A. (Allegato n. 7). La medesima area è inoltre **soggetta a vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., art.134, lett.b) - aree di cui all'art.142, Territori costieri compresi entro i 300 m dalla battigia - comma 1, lett.a). La stessa zona ricade nelle aree soggette a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati e si colloca tra le "Aree con livello di tutela 1 " di cui all'art.20 delle N.d.A. ”.

Il C.T.U., inoltre, riferisce che “Il bene oggetto di procedura risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico poiché risultano sanate le difformità rispetto al progetto originario depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa - Concessione Edilizia N.1200 e s.m.i. del 30/08/1968. Concessioni Edilizie in Sanatoria: Conc. Edil. N.32/1991 del 28/03/1991 e Conc. Edil. N.677/08-2 del 05/12/2008. Il bene non è provvisto di Certificato di Agibilità aggiornato ai lavori eseguiti con le concessioni in sanatoria sopra riportate. L'unico Certificato di Abitabilità/Agibilità depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa è del 06/12/1972 ed è conseguente ai lavori eseguiti con la Concessione Edilizia N.1200 e s.m.i. Del 30/08/1968..... Le disposizioni di legge indicano che il documento di agibilità è perennemente efficace e valido ad eccezione del caso in cui l'edificio sia oggetto di ulteriori e postumi interventi edilizi che se incidenti sulle caratteristiche strutturali e sui requisiti, obbligano al suo aggiornamento. Dunque nel caso specifico è necessario provvedere all'aggiornamento dello stesso.

I costi da sostenere per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità possono sintetizzarsi come di seguito: - -

Parcella del Tecnico Abilitato (circa 1000,00 €);

Costi di istruttoria della pratica (costo medio 100,00 €) ”.

In ogni caso, maggiori dettagli potranno esser reperiti dalla consultazione dell'elaborato peritale al quale si rimanda.

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

Nella determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto di tali oneri.

L'immobile staggito è collocato in **CLASSE “G”**, come certificato dall'**Attestato di Prestazione Energetica** (APE), reso in data 28.08.2018 dallo stesso CTU Arch. Karin Stracquadanio ed allegato alla relazione di stima del predetto Architetto, agli atti della procedura.

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, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti. Si specifica in particolare che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si specifica 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.

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

Riferisce il CTU che, dagli accertamenti eseguiti e dalle informazioni acquisite presso l'amministratore di condominio, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ammonta ad € 600,00.

La suddivisione delle spese avviene per unità immobiliare così come previsto nel regolamento di condominio e non esistono tabelle millesimali.

Non vi sono ulteriori notizie oltre quelle indicate in perizia in merito al pagamento degli oneri condominiali. Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode dell'immobile.

Allo stato l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato, autorizzato ad abitarvi con contratto di locazione transitoria, risolto ex lege all'atto dell'aggiudicazione definitiva.

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, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DI REDAZIONE DELL'OFFERTA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, Via Augusta n. 52/d, piano primo, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9 alle ore 12, o fino a trenta giorni prima in ogni caso previo appuntamento telefonico al n° 0931.759818, 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, a pena d'inefficacia, 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 per i quali è fatta l'offerta; 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 e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, 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.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria.

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 essere sottoscritta da tutti i presentatori e 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 (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).

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.-

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti potrà essere disposta la vendita a favore dell'offerta più vantaggiosa da individuarsi tenendo 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 (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).

In ogni caso, qualora siano state 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

conseguenziali 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.-

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di **120 giorni** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare – mediante bonifico (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta l'aggiudicazione) sul conto della procedura i cui estremi ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione – il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, 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 del saldo prezzo su libretto sarà sostituito il pagamento del prezzo ***all'istituto creditore che ne faccia istanza entro 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 verserà l'eventuale residuo al delegato consegnandogli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del saldo prezzo.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti 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; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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:

mediante pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it;

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art.* 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito www.asteannunci.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, ove il martedì ed il giovedì di ogni settimana, dalle ore 17,00 alle ore 20 (previo appuntamento telefonico al n° 0931.759818 - mail: avvdanilagionfriddo@gmail.com), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 13.02.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Danila Gionfriddo
(Firmato telematicamente)



