

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 454/2016 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO AL PREZZO ULTERIORMENTE RIBASSATO

Il sottoscritto **Avv. Sabrina Giuliano**, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva iscritta al **n. 454/2016 R.G. ES.**, nominata dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliari pro tempore, Dott.ssa Alessia Romeo -ora Giudice delle Esecuzioni Dott. Giuseppe Solarino-, con provvedimento emesso in data 09.11.2018, successivo provvedimento del 28.11.2019, del 17.8.2021 e del 9.5.2022 e da ultimo con provvedimento del 30.1.2025

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sui siti 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 la piena proprietà dei seguenti immobili costituenti Lotto Unico che viene infra descritto

AVVISA QUINDI

Che **giorno 16 Dicembre 2025 alle ore 12,00**, in Siracusa, presso il Palazzo di Giustizia, sito in viale Santa Panagia 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale, sita al livello 0, corpo B, stanza n.27 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale) il sottoscritto professionista delegato procederà, alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione della piena proprietà del seguente immobile

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO costituito da: *“Appartamento sito in Carlentini con accesso da via IV Novembre n. 5, esteso al piano terra, primo e secondo piano e terrazzo calpestabile posto al terzo piano, composto complessivamente da tre camere da letto, ampio vano adibito a soggiorno -cucina e servizi, confinante a sud con via di accesso IV Novembre, a nord con fabbricato altra ditta ad est con strada comunale via Savoia e Garage sito in Carlentini con accesso da via IV Novembre n. 3, posto al piano terra, confinante a sud con strada di accesso via IV Novembre, a nord con altra ditta, ad ovest con altra ditta. Catastalmente identificati in N.C.E.U. del Comune di Carlentini al foglio 34, particella 1127 sub 2, classe 3, consistenza vani 7, rendita € 433,82, cat. A/3, (appartamento) ed in N.C.E.U. del Comune di Carlentini al foglio 34, particella 1127 sub 1, classe 5, consistenza 32 mq., rendita € 109,08, cat. C/6 (garage)”*

Prezzo complessivo base d'asta pari ad pari ad € 64.406,25 (euro sessantaquattromilaquattrocentosei/25) (oltre Iva se dovuta) .

Prezzo minimo da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) **pari ad €.48.304,69** (euro quarantottomilatrecentoquattro/69) (oltre Iva se dovuta) –

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 4.000,00** (euro quattromila/00).

INDICAZIONI URBANISTICHE

- L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte con tutte le eventuali pertinenze attive e passive, accessioni, inerenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e sue successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti per come così descritto e valutato dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nella relazione di stima depositata in atti in data 20/10/2017 dall'esperto nominato Geom. Stefano Cataudella ed alla quale integralmente si ci riporta e pubblicata nel sito astegiudiziarie.it, tribunaledisiracusa.it nonché – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” -sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it e su eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteannunci.it nonché sul portale di vendita pubbliche. .

- Si evidenzia che, come indicato dall'esperto nella relazione depositata, il garage catastalmente identificato al Foglio 34 part.lla 1127 sub 1 è , di fatto, adibito a soggiorno- cucina e che una porzione dell'appartamento al piano terra identificato al Foglio 34 part.lla 1127 sub 2 è, di fatto ,adibito a garage.

- Il suindicato esperto così evidenzia altresì : “- Gli immobili oggetto di stima sono trascritti negli atti al civico 7-9 della via IV Novembre a Carlentini, mentre sui luoghi si sono potuti identificare ai numeri 3-5 della stessa via; il Garage identificato con la p.lla 1127 sub 1, oggetto di pignoramento immobiliare, sui luoghi ha una destinazione differente, in quanto adibito a cucina-soggiorno, risultante parte integrante dell'appartamento soprastante oggetto si stima; - il garage (superficie a parcheggio) insistente sui luoghi invece è ubicato nella parte sinistra dell'immobile al piano terra, erroneamente identificato come abitazione nell'atto di pignoramento immobiliare”.

Prosegue il CTU “*Per come si evidenzierà nel prosieguo si rappresenta che quanto riscontrato negli atti allibrati negli uffici competenti, (Comune, Catasto, pignoramento immobiliare), essi risultano non conformi sia tra loro che rispetto allo stato dei luoghi. (vedasi planimetria allegata piano terra) Le difformità riscontrate denotano che gli stessi immobili o porzioni di essi negli anni hanno subito mutazioni della destinazione, mediante opere interne, creando le citate difformità, per cui lo scrivente Ctu effettuerà la stima degli immobili così come riscontrati sui luoghi.*”

Sotto il profilo catastale , con specifico riferimento al garage , il Ctu così rileva (cfr.pag. 5

perizia): “*Risulta allibrato nei registri immobiliari del Nuovo Catasto Fabbricati, oggi Agenzia del Territorio, al foglio 34 del Comune di Carlentini, p.lla 1127 sub. 1 classificato con categoria C6, (Stalle scuderie rimesse autorimesse), di classe 5 con consistenza 32 mq piano terra, ubicato in via IV Novembre Carlentini).....Da riscontri sui luoghi con gli atti catastali si evince una difformità nella destinazione e ubicazione dell'immobile in oggetto, poiché, lo stesso identificato in catasto con il subalterno 1 (garage), sui luoghi risulta destinato ad un ampio vano cucina-soggiorno, costituito e variato dagli stessi proprietari a seguito di lavori e modifiche interne. Il locale garage sui luoghi invece risulta la porzione di sinistra dalla pianta planimetrica al piano terra, identificato nell'atto di pignoramento al sub 2 come abitazione (Vedasi pianta planimetrica dei luoghi con dettaglio dei vani al piano terra).*” **Sotto il profilo urbanistico, con riferimento al garage,** così il Ctu evidenzia

(cfr.pag.6 perizia): “*N.B.: Sulla scorta della documentazione acquisita, e dalle concessioni edilizie, in cui tutto il piano terra dell'immobile doveva essere adibito a garage (superficie adibita al parcheggio), si evince una difformità con i riscontri sui luoghi, poiché una porzione di immobile al piano terra risulta adibita ad un vano cucina-soggiorno, che costituisce parte integrante dell'appartamento soprastante oggetto di pignoramento. (Vedasi pianta planimetrica allegata piano terra difformità riscontrate). La mancata conformità verificata sui luoghi è conseguente alla realizzazione di opere interne ed esterne che hanno modificato la destinazione dell'immobile, opere realizzate in assenza di titolo edilizio, quindi non rispondenti agli strumenti urbanistici.”*

Descrizione garage (cfr.pag.7 perizia) “*...Il descrivendo garage risulta esteso al piano terra di un corpo di fabbrica elevato tre piani ubicato in via IV Novembre al civico n° 3 a Carlentini . Un ampio portone in metallo permette di accedere all'interno dell'immobile sia pedonalmente che con automezzo, ed è comunicante internamente con l'abitazione adiacente della stessa proprietà mediante una porta interna. Il locale garage si presenta esteso con dimensioni modeste: m (3,80 x 4,39) capace di ospitare una piccola autovettura, ha una altezza m 2.70, per una superficie utile complessiva di mq 16,23, ed una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali di mq 21,37, con un piccolo bagno adiacente di modeste dimensioni 1,42 mq. Il ricovero del veicolo e la fruizione all'interno dell'immobile non risulta essere agevole, poiché l'estensione e la superficie interna è limitata, e l'apertura del portoncino non è del tipo scorrevole, tale da utilizzare gli spazi al momento in cui il sottoscritto ha avuto accesso sui luoghi come deposito-magazzino, accatastamento materiali di varia pezzatura, scatoloni e oggetti vari...”*

Sotto il profilo catastale, con riferimento all'appartamento , il CTU così evidenzia (cfr.pag.10 perizia): “*Risulta allibrato nei registri immobiliari del Nuovo Catasto Fabbricati, oggi Agenzia del Territorio, al foglio 34 del Comune di Carlentini, p.lla 1127 sub. 2 categoria A/3 (abitazione) classe 3 vani 7 piano T,1,2,3 ubicato in via IV Novembre Carlentini.... N.B.: Da riscontri sui luoghi*

con gli atti catastali si evince una difformità nella destinazione e ubicazione dell'immobile in oggetto, poiché, la porzione di immobile al piano terra, di cui al sub 2 (abitazione), sui luoghi è destinata a locale garage. L'appartamento sui luoghi al piano terra invece risulta la porzione di immobile alla destra dalla pianta planimetrica, (identificato al sub 1), che è oggetto di pignoramento come garage. (Vedasi pianta planimetrica dei luoghi con dettaglio dei vani al piano terra e difformità riscontrate)". **Sotto il profilo urbanistico con riferimento all'appartamento** così si riferisce il CTU (cfr.pag.11 perizia) : "Il descrivendo immobile è ubicato in una zona residenziale centrale del Comune di Carlentini.**N.B** Sulla scorta della documentazione acquisita si evince una difformità relativa all'immobile in oggetto, la distribuzione interna dei vani sui luoghi e la loro destinazione risulta non conforme con gli elaborati grafici, il piano terra che doveva essere adibito tutto a destinazione garage, in parte è stato oggetto di modifica mutando la destinazione ad un ampio soggiorno-cucina, come anche dei tramezzi nei vani al piano secondo. (Vedasi pianta planimetrica allegata piano terra con indicazione difformità riscontrate). La mancata conformità verificata sui luoghi è conseguente alla realizzazione di opere interne ed esterne che hanno modificato come detto la destinazione dell'immobile al piano terra, opere realizzate in assenza di titolo edilizio, quindi non conformi agli strumenti urbanistici" **Descrizione appartamento** (cfr. pag.13 e segg.perizia): "Il descrivendo appartamento, il cui accesso è raggiungibile dalla strada Comunale via IV Novembre al civico 5 è esteso tre piani fuori terra così distribuiti: - un disimpegno di una superficie di mq 9,35 permette l'accesso ad un ampio vano adibito a cucina-soggiorno di dimensioni...mq 43,27 per un totale complessivo di superficie al piano terra di mq 52,62, mediante una scala interna si accede nei piani superiori dove sono dislocate al piano primo tre camere da letto ... Con una superficie utile complessiva del piano primo quantificata in mq 62,50 , la scala interna permette di accedere al piano secondo con i vani così distribuiti: con una superficie utile complessiva del piano secondo quantificata in mq 26,41 inoltre, è parte integrante del piano secondo un balcone esterno di mq 10 e un'ampia superficie esterna, terrazzo, di dimensioni m (6.98 x 5.95) , per una superficie complessiva di mq 51,31... accessibile e comunicante allo stesso immobile da una porta interna. Correda il descrivendo appartamento una ulteriore superficie esterna terrazzo ubicata al piano terzo accessibile internamente dal vano scala di dimensioni m mq 29,88..."

Così ulteriormente viene evidenziato in perizia : " **Procedure da adottare per conformità urbanistica-catastale dell'immobile:** "**NB** : Prima di procedere alla stima del bene sopra descritto, lo scrivente fa presente che l'unità immobiliare in oggetto, come esposto nei paragrafi precedenti, risulta modificata al piano terra mediante lavori interni che ne hanno mutato la destinazione. Le modifiche apportate e realizzate in assenza di titolo edilizio non sono conformi alle disposizioni di legge e quindi sono ritenuti lavori abusivi... ..per ottenere un esatta rispondenza dell'immobile con gli elaborati grafici dello stesso, occorre effettuare in dettaglio: - Lavori edili al piano terra con

ampliamento del garage esistente per ottenere un superficie a parcheggio (garage) di mq 25, corrispondenti a 1/20 dell'intera cubatura del fabbricato realizzato. - Pratica di Sanatoria per opere edili effettuate e cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione piano terra, e conformità al progetto approvato tramezzi pianta piano secondo. - N° 2 pratiche Docfa di variazione catastale con rettifica planimetrie e cambio di Quanto esposto sopra viene relazionato dopo aver consultato le disposizioni dettate dal Comune di Carlentini e a riscontro con gli elaborati grafici esistenti, per cui, per l'ottenimento di un esatta rispondenza sono necessari interventi specifici sopraelencati con l'ausilio di un tecnico che cura le procedure da adottare, attività che si ritiene necessario quantificare in complessivi euro 6.500,00, importo che verrà detratto dal valore complessivo stimato dello stesso immobile.”

- Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e all'abitabilità e/o agibilità.

- Il certificato di prestazione energetica è stato acquisito dal Ctu ed è allegato alla perizia e riporta il bene in classe energetica “D”.

- Non vi sono altre notizia in merito alla regolarità o meno del pagamento degli oneri condominiali.

- Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto degli oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità urbanistiche /catastali e/o di altro tipo relativi agli immobili posti in vendita. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche , oltre a quelle indicate nella CTU in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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 altre 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. Ad eccezione di quanto esposto dal CTU nominato nella perizia depositata , non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

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

STATO , POSSESSO

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in merito alla sussistenza di provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile posto in vendita.

Si evidenzia che il fabbricato posto in vendita è allo stato occupato dalla debitrice eseguita giusta autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

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.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

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

• MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E REDAZIONE DELL'OFFERTA

Gli offerenti dovranno presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa viale Tunisi n. 29, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, o anche prima, previo appuntamento telefonico (Tel./Fax 0931/412001), offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 del c.p.c.), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), 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 un suo incaricato al momento del deposito.

L'**offerta**, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una **dichiarazione in bollo contenente** :

a. cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, residenza; copia fotostatica di documento di identità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare anch'essa allegata; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche devono essere indicati la denominazione, sede legale, codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e relativa copia del documento di identità e del codice fiscale; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **b.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; **c.** l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'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 essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; L'offerta deve altresì contenere **e.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; **f.** recapito di telefonia mobile;

Si avverte che l'offerente nella dichiarazione deve altresì indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa ed in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa.

L'offerta non è efficace se perviene da 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.

L'offerta, salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., è vincolante ed irrevocabile, pertanto sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente alla gara.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.; il tale ipotesi **il procuratore legale**, cioè l'**avvocato**, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto **aggiudicatario per persona da nominare** dovrà dichiarare al delegato nei **tre giorni successivi** alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile**, ovvero **copia autentica della procura generale**, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; **in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore**;

ASSEGNI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Unitamente alla dichiarazione di offerta suddetta, **a pena di inefficacia**, 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 o vaglia postale 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 di inadempimento ex art. 587 c.p.c. - e, con le stesse modalità, una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese - importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza -.

AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il medesimo professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza ; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso e/o nell'ordinanza di delega vendita.

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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti, 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 rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone 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 è aggiudicato al miglior offerente.

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

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione ai sensi dell'art.573 c.p.c., bensì 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 disposizioni contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista .

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di **centoventi** giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare, il **saldo prezzo**, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento diretto 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 versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine fissato per il versamento del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta , il professionista delegato rimette gli atti al Giudice delle Esecuzioni e questi ne dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

L'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e di sequestri; pertanto le eventuali altre trascrizioni pendenti sui beni posti in vendita non andranno cancellate ; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Sono posti a carico dell'aggiudicatario: il pagamento degli oneri tributari relativi all'acquisto dei beni, la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015 e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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. Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita dei terreni non dovesse essere valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

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, unitamente dell'ordinanza di delega ed alla perizia, verrà data pubblicità mediante pubblicazione -in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto e delle fotografie - sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it, nonché - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteannunci.it (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923). Dette forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte o della data della vendita. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed ai relativi allegati comprese le fotografie, verrà pubblicato anche sul portale di vendite pubbliche entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita. 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.

Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e tale richiesta dovrà essere formulata mediante il portale di vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Tunisi 29, scala c, quinto piano, dalle ore 16,00 alle ore 19 (previo appuntamento telefonico al n° 0931.412001), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 16 Settembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sabrina Giuliano

Avv. Sabrina Giuliano