

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

## Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Marco De Benedictis, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 476/1996 R.G.E.,

## AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul quotidiano e sui siti internet di cui infra nonché sul portale delle vendite pubbliche (PVP), e secondo le modalità e i termini che di seguito verranno indicati;

## SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE ed ai prezzi infra indicati, gli immobili che vengono infra descritti,

## AVVISA QUINDI

che il **giorno 04/07/2025**, alle **ore 11:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia n. 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale o in altro luogo che verrà indicato al momento della presentazione dell'offerta, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto dei beni di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

## DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

**Lotto 3 (Lotto C della perizia di stima)** – Piena proprietà del fabbricato indipendente sito in Noto (SR), via Sbandano n. 18/21, a tre elevazioni fuori terra, con copertura in parte a falde inclinate ed in parte a terrazza, per una superficie commerciale complessiva di mq. 93 circa. Riportato nel Catasto Fabbricati di Noto al **foglio 427, p.lla 5752 sub. 1** (già p.lla 374 sub. 1), piano terra, cat. A/5, cl. 3, 1,5 vani, R.C. € 45,71, **p.lla 5752 sub. 2** (già p.lla 374 sub. 2), piano primo, cat. A/5, cl. 3, 2,5 vani, R.C. € 76,18 e **p.lla 5752 sub. 3** (già p.lla 374 sub. 3), piano secondo, cat. A/5, cl. 1, 1 vano, R.C. € 22,21.

Le condizioni manutentive esterne risultano discrete, con modeste zone degradate.

Le condizioni manutentive interne risultano discrete, con segni di umidità da infiltrazione e da condensa, con alcune lesioni nell'intonaco e porzioni distaccate dello stesso.

Dagli atti del giudizio l'immobile risulta ubicato nel centro storico (Zona A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968). Gli interventi consentiti, secondo le Norme tecniche di attuazione con le modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001 del PRG vigente del Comune di Noto, risultano relativi esclusivamente al restauro conservativo ed al risanamento igienico ed edilizio degli immobili ricadenti in zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

L'immobile risulta regolarmente edificato, trattandosi di un edificio storico di inizio novecento.

Dalla perizia di stima in atti risulta la realizzazione di un volume abusivo, in corrispondenza della terrazza al secondo piano, al cui interno è stato realizzato un servizio igienico. Per tale irregolarità, non risultano essere state presentate pratiche edilizie o in sanatoria. Tale abuso risulta non sanabile, con conseguente necessità di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione del volume irregolare eseguito i cui costi (quantificati alla data della stima in € 2.500,00) sono stati decurtati al fine della determinazione del valore di stima.

Non risultano presentate richieste di certificato di abitabilità.

Dal punto di vista planimetrico, risultano delle difformità rispetto alle planimetrie catastali presenti, riguardanti la rappresentazione dello spessore di alcuni muri, una diversa suddivisione di alcuni ambienti interni e la suddetta chiusura di una porzione di terrazza per la realizzazione

del servizio igienico a secondo piano. I costi per la relativa regolarizzazione, quantificati in € 800,00, sono stati decurtati al fine della determinazione del valore di stima.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica in atti l'immobile risulta ricadere in "Classe Energetica G".

Mancano notizie in merito alla conformità degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Non risulta istituito alcun condominio.

L'immobile risulta nella disponibilità di terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base d'asta (al netto delle decurtazioni indicate in perizia): euro 43.000,00**

**Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:: euro 32.250,00**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): euro 3.000,00.**

**Lotto 4 (Lotto D della perizia di stima)** – Piena proprietà dell'appartamento sito in Noto (SR), Piazza Sgroi n. 18, ubicato al primo piano, composto da 10,5 vani catastali, esteso complessivamente oltre 300 mq., caratterizzato dalla fusione di due appartamenti di dimensioni standard, con ingressi indipendenti e servizi autonomi. Detti ingressi risultano comunicanti sebbene sia stata riscontrata la presenza di una tramezzatura.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Noto al **foglio 254, p.lla 539 sub. 4**, piano primo, cat. A/2, cl. 1, 10,5 vani, R.C. € 759,19.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna risulta complessivamente buono.

Il fabbricato, di cui l'immobile in vendita fa parte, risulta ubicato in Zona B2 - *Zone di recente edificazione ed in via di completamento* del P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 334/DRU dell'11.05.1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001. L'area in questione risulta ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Detto fabbricato risulta essere stato realizzato tra il 1989 ed il 1991, conformemente ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Noto - Ufficio Tecnico:

Concessione edilizia n. 44/89 rilasciata il 04.09.1989; Concessione edilizia n. 87/89 rilasciata il 17.01.1990; Concessione edilizia n. 60/90 rilasciata il 05.10.1991; Concessione edilizia n. 9/91 rilasciata il 09.03.1991.

L'intero fabbricato e di conseguenza l'immobile in questione risulta dotato di certificato di agibilità n. 2 del 26.03.1991. Tale certificato attualmente non risulta reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Noto

Non risultano irregolarità urbanistiche e catastali.

Risulta presente una tramezzatura tra le due zone di cui si compone l'appartamento, i cui costi di demolizione (€ 500,00) sono stati decurtati ai fini della determinazione del valore di stima.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica in atti l'immobile risulta ricadere in "Classe Energetica F".

L'impianto elettrico risulta a norma.

Dalla perizia di stima in atti risultano morosità condominiali, relative agli ultimi due anni rispetto alla sua redazione, per un totale di circa € 3.056,57.

L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato. Dalla documentazione in atti risulta, altresì, che l'appartamento ad *EST* era destinato al debitore esecutato mentre quello posto ad *OVEST*, di dimensioni minori, alla ex moglie.

**Prezzo base d'asta (al netto delle possibili decurtazioni indicate in perizia): euro 297.400,00**

**Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:: euro 223.050,00**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): euro. 15.000,00**

**Lotto 5 (Lotto E della perizia di stima)** – Piena proprietà del garage sito in Noto (SR), Piazza Sgroi con ingresso dal civico 21, ubicato al piano seminterrato, esteso catastalmente mq. 82, costituito da un ambiente unico avente due aperture scorrevoli di grandi dimensioni. Riportato nel Catasto Fabbricati di Noto al **foglio 254, p.lla 539 sub. 13**, piano seminterrato, cat. C/6, cl. 1, 82 mq, R.C. € 224,45.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna risulta complessivamente buono. Il fabbricato, di cui l'immobile in vendita fa parte, risulta ubicato in Zona B2 - *Zone di recente edificazione ed in via di completamento* del P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 334/DRU dell'11.05.1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001. L'area in questione risulta ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Detto fabbricato risulta essere stato realizzato tra il 1989 ed il 1991, conformemente ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Noto - Ufficio Tecnico:

Concessione edilizia n. 44/89 rilasciata il 04.09.1989; Concessione edilizia n. 87/89 rilasciata il 17.01.1990; Concessione edilizia n. 60/90 rilasciata il 05.10.1991; Concessione edilizia n. 9/91 rilasciata il 09.03.1991.

L'intero fabbricato e di conseguenza l'immobile in questione risulta dotato di certificato di agibilità n. 2 del 26.03.1991. Tale certificato attualmente non risulta reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Noto.

Non risultano irregolarità urbanistiche e catastali.

L'immobile in oggetto rientra tra le categorie di beni la cui destinazione d'uso (C/6) è esclusa dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

L'impianto elettrico risulta a norma.

Dalla perizia di stima in atti risultano morosità condominiali relative agli ultimi due anni rispetto alla sua redazione.

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

**Prezzo base d'asta: euro 47.000,00**

**Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.,: euro 35.250,00**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): euro 3.000,00.**

\*\*\*\*\*

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avverrà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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, eventuali 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.

Dagli atti della procedura non risultano sufficienti notizie: circa l'esistenza di provvedimenti assegnazione anche ad uno dei coniugi in sede di separazione e/o divorzio.

La liberazione degli immobili, ancora occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario saranno pure la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015.

Qualunque interessato a visitare gli immobili può formulare la relativa richiesta anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, via Eumelo n. 32, terzo piano, entro le ore 12 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia: - nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico (anche mobile) e sottoscrizione del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto; - indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato; - espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; - indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. 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.

L'offerta 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, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Nel caso di unico offerente, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore 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 valide per l'acquisto del medesimo bene, 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 potrà essere disposta la vendita a favore della migliore offerta 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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si procederà ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ma le operazioni di vendita saranno sospese e il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni.

Qualora sia stata presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ex art. 591ter c.p.c., anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c..

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

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

In caso di credito fondiario, ove il creditore ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo d'aggiudicazione nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento, detratto il fondo spese, e versare al professionista delegato, con assegno circolare non trasferibile intestato allo stesso, l'eventuale residua parte del prezzo di aggiudicazione. Con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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.

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.

#### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione una volta e per estratto sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Palermo”;

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it);

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto degli immobili 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](http://www.asteannunci.it);

mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via Eumelo n. 32, terzo piano, ove il martedì e il giovedì di ogni settimana, dalle ore 16,00 alle ore 17,00 (previo appuntamento telefonico al numero 0931/464903), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 07/03/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Marco De Benedictis