

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA
Seconda sezione civile Esecuzioni immobiliari –

procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 54/2017 R.G. ES.

G.E. Dott.ssa ALESSIA ROMEO

Professionista delegato alla vendita e Custode Giudiziario: Avv. Michele Gallaro.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

L'Avv. Michele Gallaro, professionista delegato dal Tribunale di Siracusa, in forze dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione il 24.5.2019, ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016, con deroga alle modalità di vendita telematica, e del successivo decreto emesso dal G.E. il 24.09.2021 (rinnovo delega), per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al n. 54/2017 R.G. Esec. Imm.ri, **AVVISA**

che, in esecuzione della suddetta ordinanza di delega alle operazioni di vendita, secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati, presso presso la sala aste del Tribunale di Siracusa, sita in Siracusa, Viale S. Panagia n. 109, piano terra, il giorno **27 maggio 2025**, alle ore 09.00 e segg., dinanzi a sé, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO e, se del caso, all'aggiudicazione, del seguente lotto indicato e meglio descritto nella relazione tecnica a firma dello stimatore nominato dal G.E., Arch. Floriana Fruciano, la cui pubblicazione verrà effettuata sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui internet www.fallcoaste.it, www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it. e www.asteanunci.it. Di detta relazione tecnica, alla quale espressamente si rinvia, si raccomanda una scrupolosa disamina, ai fini della corretta individuazione dell'immobile e delle caratteristiche, in particolare urbanistiche, del medesimo, anche con riguardo alla superficie dello stesso. Trattasi di lotto unico costituito da immobile adibito a civile

abitazione sito in Priolo Gargallo (SR), Via Ugo Foscolo n 18, piano terra e terrazza con vano deposito al primo piano, in catasto al Foglio 6, Particella 1043, sub 4, categoria A/3, classe 5, rendita 258,23 (si V. visura della particella - All. 2A alla relazione suindicata). L'immobile oggetto della procedura è ubicato in un edificio composto da 2 livelli fuori terra, il secondo dei quali consta solo di una terrazza con vano deposito. Il detto edificio confina a sud, ovest e nord con altre proprietà, ad est con la strada. Su via Ugo Foscolo, un portone d'ingresso consente di accedere all'edificio ed al corpo-scala che distribuisce ad un abitazione al piano terra ed alla terrazza con il locale deposito al primo piano. L'appartamento per civile abitazione è disposto su un unico livello formato da 5 vani. La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a 126,64 mq.

PREZZO BASE D'ASTA: € **37.194,69**. L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base d'asta ridotto di un quarto e, dunque, pari ad **euro 27.896,02**. In caso di gara ex art. 573 c.p.c., il rilancio minimo è di euro 2.000,00 ed esso è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. L'immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. N. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con l'espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita non sarà 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, 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 del bene. Sarà cura degli interessati verificare con anticipo il contenuto dell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente trascritto e richiamato.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta costruito in forza di una pratica di costruzione (n. 3691), che si compone di un'istanza relativa al 'Progetto di Costruzione in Priolo' depositata nel Febbraio 1962 con allegato elaborato grafico (si V. relazione tecnica). Tale pratica è corredata dal parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa. Dalla relazione dello stimatore, Arch. Fruciano, risulta che dal confronto fra il suindicato elaborato grafico e lo stato di fatto, l'originario progetto risulta osservato relativamente alle dimensioni perimetrali e alle caratteristiche tipologiche (casa unifamiliare con cortile interno.) Tuttavia, esiste una difformità dello stato di fatto rispetto al progetto originario, con la conseguenza che occorre provvedere alla regolarizzazione di detta difformità, secondo le indicazioni risultanti dalla relazione di stima suindicata. Da valutare attentamente se esistono le condizioni per richiedere un permesso di costruire in Sanatoria (art. 36 del TUE DPR 380/01 o art. 14 L.16/2016). Gli eventuali costi per effettuare la procedura di richiesta permesso di costruire in Sanatoria ammontano a 11.000,00 Euro (si V. relazione Arch. Fruciano). Dall'insussistenza dei requisiti per ottenere tale permesso consegue la demolizione di ciò che risulta costruito in difformità ed il ripristino dei luoghi. I costi per la demolizione e il ripristino dei luoghi ammontano a 15.000,00 Euro. (sul punto si V. ampiamente la relazione tecnica). L'immobile

non è in possesso di certificazione energetica. Va ribadito che la violazione della normativa urbanistico-edilizia comporta che l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti e sequestri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'immobile è occupato e la sua liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ogni offerente, per partecipare alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto presso lo studio dell'avv. M. Gallaro, professionista delegato alle operazioni di vendita, sito in Siracusa, Via M. Carabelli n. 15/a, e previo appuntamento telefonico (linea fissa. 0931452841 – cellulare: 3338697847), entro le ore 09.00 del giorno 26 (ventisei) maggio 2025, a pena di inefficacia dell'offerta, Tale offerta di acquisto dovrà essere depositata in regola con il bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del predetto professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al suddetto deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Chiunque, eccetto i condebitori, attuali intestatari dell'immobile, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile. Essa, a pena di

inefficacia, dovrà contenere: 1) le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); 2) in caso di persona fisica coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale della famiglia e le generalità del coniuge in regime di comunione dei beni ex art. 177 ss. c.c.. L'OFFERTA d'acquisto, inoltre, a pena di inefficacia, dovrà contenere: 3) copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale; 4) documentazione valida comprovante i poteri di firma (nel caso di procuratore speciale o rappresentante di società) o la legittimazione (se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare); 5) recapito telefonico. Nel caso l'offerta sia presentata da più soggetti, deve essere specificamente indicato il soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento; 6) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; 7) 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; 8) l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della suindicata relazione tecnica a firma dell' Arch. Floriana Fruciano, e degli allegati alla medesima. L'offerente dovrà indicare, all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione, se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione. Alla superiore offerta dovranno essere allegati due assegni circolari (non postali) intestati all'avv. Michele Gallaro con la clausola (NON TRASFERIBILE), uno a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per il lotto per il quale

si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c.; e, dunque, ad eccezione della ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 gg. dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Essa è, inoltre, vincolante: pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste. La validità ed efficacia dell'offerta d'acquisto sono regolate dal codice di procedura civile e, nello specifico, dagli artt. 571, 572 e 573 c.p.c.. In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. . Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c. Se vi sono più offerte, il delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con i rilanci in aumento già precedentemente indicati: se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita in favore della migliore offerta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene 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'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta in favore di colui che l'ha presentata per primo. Le imposte ed i tributi relativi al trasferimento dell'immobile aggiudicato, ogni onere fiscale e tutti gli importi occorrenti, borsuali e compensi, necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio esecutato, posti a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati unitamente al saldo prezzo, sempre mediante assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato, entro il termine di giorni 120, decorrente dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione. Sono altresì poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché le spese effettivamente 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 per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorrente dall'aggiudicazione. Esso dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione. Al momento dell'offerta, 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. Del presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunaledisiracusa.it nonché sui siti casa.it, idealista.it e bakeka.it. Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. n. 59/2016, convertito con modificazioni con legge n. 119/2016, eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere

formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (3338697847) o via mail (michelegallaro@alice.it) o PEC (michele.gallaro@pec.it). La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche verrà effettuata entro sessanta giorni prima della succitata data fissata per la vendita. Le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Siracusa, 20.2.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. MICHELE GALLARO