

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.406/2016 R.G. ES.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO AL PREZZO RIBASSATO**

Il sottoscritto **Avv. Sabrina Giuliano**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari, Dott.ssa Alessia Romeo, con ordinanza emessa in data 22.06.2018 – rettificata in data 27.6.2018 - , e successiva ordinanza del 22.2.2019 e successive proroghe del 3.10.2022 e del 4.10.2023

**AVVISA**

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata su siti internet di cui infra e secondo le modalità e termini che di seguito verra' indicato

**E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO**

al prezzo infra indicato la piena proprietà del seguente immobile che viene infra descritto

**AVVISA QUINDI**

Che **giorno 30 Maggio 2024 alle ore 11,00**, in Siracusa, presso il Palazzo di Giustizia , sito in viale Santa Panagia 109, in un'aula di pubblica udienza 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 dell'immobile sotto descritto

**DESCRIZIONE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO: “Appartamento ubicato in Siracusa viale Scala Greca 284 , posto al primo piano, scala F , int. 3, composto da ingresso, salone, due camere da letto, altri due vani , cucina e servizi; confinante a nord con vano scala e proprietà terzi, ad est con spazio condominiale, a sud con proprietà terzi ed ad ovest con spazio condominiale. Censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 30, part.III 1305, sub 117 ( già F. 30 part.III 765 sub 117) , zona cens. 1 , cat. A/2 , classe 1, consistenza catastale vani 7,0 , rendita € 759,19.”**

**Prezzo base d'aste pari ad € 131.625,00** ( euro centotrentunomilaseicentoventicinque/00), oltre Iva se dovuta–(al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni catastali meglio specificati nella perizia).

**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 €. 98.718,75** ( euro novantottomilasettecentodiciotto/75), oltre Iva se dovuta–

**Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 7.000,00** ( euro settemila/00).

### **INDICAZIONI URBANISTICHE**

- L'immobile, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le accessioni , accessorie e pertinenze attive e passive, servitù attive e passive, parti comuni anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 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 dall'esperto nominato CTU Ing. Federico Lo Bello del 02.10.2017 ed alla quale integralmente si riporta e pubblicata nel sito [astegiudiziale.it](http://astegiudiziale.it) nonché – a cura di Edicom Finance- tramite il sistema “ Aste Click” sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka .it](http://bakeka.it) e su eventuali portali di avvisi collegati nonché sul portale delle vendite pubbliche.

- Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto dei presunti oneri per irregolarità catastali ed urbanistiche complessivamente e presuntivamente stimati dal Ctu.

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

- Con riferimento agli oneri condominiali si rileva che, ad oggi, ad eccezione di quanto indicato dal CTU nella perizia, non si conosce l'ammontare degli stessi.

- 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, 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 , l'aggiudicatario potrà ricorrere ai 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.

- Il CtU nominato ha provveduto a redigere certificato APE datato 2.10.2017 allegato alla relazione peritale, in base alla quale l'immobile risulta avere essere in classe energetica "E".

Il CTU precisa che l'immobile in oggetto è stato costruito negli anni ottanta e risulta in regola da un punto di vista urbanistico con rilascio del certificato di abitabilità;

- 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 specifica, 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, catastali 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.

#### Formalita' pregiudizievoli gravanti sul bene

Si specifica, altresì che , come risulta dalla perizia redatta dal CTU ing. Federico Lo Bello e dalla documentazione agli atti della procedura, sull'immobile gravano, tra le altre, le seguenti formalità pregiudizievoli : 1) Trascrizione atto di costituzione di fondo patrimoniale, trascritto in data 06.04.2007 ai nn. 9231/5944; 2) Trascrizione decreto di sequestro preventivo penale trascritto in data 20.10.2010 ai nn.

22839/15774; 3) Trascrizione Domanda giudiziale trascritta il 22.11.2011 ai nn. 22123/16359; 4) Trascrizione Domanda giudiziale trascritta in data 03.04.2012 ai nn. 6417/5053;

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli è regolata dall'art. 586 c.p.c..

- **STATO , POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI**

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 , né se i debitori esecutati sono in regola con il pagamento degli oneri condominiali ( se esistenti e dovuti).

L'immobile , allo stato, è , giusta autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, occupato dai debitori esecutati.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimenti , potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine , l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'artt. 605 e ss. c.p.c..

- **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 una 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, a pena di inefficacia, in una dichiarazione in bollo contenente: : a. cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato e 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; 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 proviene da persone giuridiche deve essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante; 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 fissato nell'avviso di vendita. L'offerente dovrà altresì indicare : e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; f. un recapito di telefonia mobile ( indicazione eventuale)

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

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 a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto .

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 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 non trasferibile o vaglia postale non trasferibile , intestato al professionista delegato, 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 deposito per spese – importo che sarà trattenuto ex art. 587 c.p.c. per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento -.

### **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 farà 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.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c.;

Nel caso di più offerte, 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 sia 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.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c.;

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

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 **centoventi** giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato, il **saldo prezzo**, dedotta la sola cauzione, **mediante bonifico sul conto intestato alla procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione.**

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993*, al versamento sul conto 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); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'esito dell'aggiudicazione; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato 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 dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; 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 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 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la 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 luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti 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 relativi allegati) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), nonché – a cura di Edicom Finance - tramite il sistema “Aste Click” – sui siti Internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (contatto e-mail: [info.siracusa@edicomsrl.it](mailto:info.siracusa@edicomsrl.it); tel. 041-5369911; fax 041-5351923). L'estratto di vendita verrà pubblicato su un quotidiano. Dette forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed ai relativi allegati, 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, 26 Febbraio 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Sabrina Giuliano**

*Avv. Sabrina Giuliano*