

**Avv. Gabriele Galota**

Via Sen. G. Maielli 12, Siracusa - tel. 0931 1562510 | Via Barletta 17, Roma - tel. 06 3722564

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 461/2017 R.G.E.**

L'Avv. Gabriele Galota, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, nella qualità di delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del 22.8.2019 e successiva proroga del 19.3.2024 di mesi 6, rese dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, con funzioni altresì di custode,

**AVVISA**

- che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 26, in data **18 settembre 2024**, ore 11:00, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**LOTTO 1:** piena proprietà di fabbricato indipendente ad uso residenziale sito Pedagoggi, frazione di Carlentini (SR), Via Enna n. 1, piano T-1, distinto in catasto fabbricati del Comune di Carlentini al foglio 67, p.lla 413, sub. 1, vani 3, cat. A/4, superficie catastale totale mq. 53, rendita euro 80,57;

**Prezzo base: € 16.426,69** (2° ribasso di ¼ rispetto al precedente prezzo base, già detratte le spese tecniche e amministrative quantificate in € 1.518,00 per il rilascio del certificato di agibilità).

**Offerta minima: € 12.320,02** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base ex art. 571 c.p.c.).

**Rilancio minimo: € 1.000,00.**

**LOTTO 3:** piena proprietà di terreno sito in Pedagoggi, frazione di Carlentini (SR), Contrada Piana dei Monaci, distinto in catasto terreni del Comune di Carlentini al foglio 57, p.lla 107, consistenza 35 are e 50 centiare, e p.lla 150, consistenza 35 are e 20 centiare;

**Prezzo base: € 9.107,05** (2° ribasso di ¼ rispetto al precedente prezzo base).

**Offerta minima: € 6.830,29** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base ex art. 571 c.p.c.).

**Rilancio minimo: € 1.000,00.**

**Dà atto e avvisa**

- che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dalla suddetta ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile;

**indica**

**sulle caratteristiche del lotto 1 e regolarità urbanistico-edilizia**

- che, come descritto dal nominato esperto stimatore, l'immobile è ubicato nel centro di Pedagoggi, piccola frazione del Comune di Carlentini (SR) che dista 11,28 Km dal comune medesimo ed è posta sul versante settentrionale dei Monti Iblei a 329 m. sul livello del mare. È una zona urbanizzata, prevalentemente edificata con fabbricati ad uso residenziale, con pochi esercizi commerciali e priva di uffici pubblici e servizi. L'immobile è un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra, con all'interno un unico appartamento ad uso residenziale. La facciata, che presenta un basamento in piastrelle di ceramica, è intonacata al civile e tinteggiata di colore ruggine e versa in ottimo stato di conservazione. La copertura dell'edificio è piana. La struttura è in muratura portante con solai presumibilmente in latero-cemento. Le finestre, sia del piano terra che del primo piano, hanno come elementi oscuranti delle persiane in alluminio di colore bianco. L'appartamento è composto da un ingresso/cucina/soggiorno, un ripostiglio e un piccolo bagno al piano terra e da una camera da letto e un bagno al primo piano. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al soggiorno/cucina che, oltre alla porta d'ingresso, presenta una finestra con affaccio sulla via Enna. Le pareti sono tutte intonacate al civile e tinteggiate. In corrispondenza dell'angolo cottura la parete è piastrellata fino ad un'altezza di 1,80 m. Il pavimento è in ceramica. Dalla cucina si accede al ripostiglio da cui, a sua volta, si accede ad un piccolo bagno/lavanderia ricavato nel sottoscala. Il ripostiglio ha le pareti intonacate e tinteggiate di color crema, il pavimento è in segato di marmo ed è privo di finestre verso l'esterno. Il bagno è anch'esso privo di aperture verso l'esterno ed è attrezzato con lavandino, vaso e doccia. Le

pareti sono piastrellate con ceramica di colore bianco e giallo fino ad un'altezza di 2,20m, il pavimento è anch'esso in ceramica. Dal soggiorno, tramite una scala ad unica rampa pavimentata in marmo, si accede al primo piano direttamente nella camera da letto. La camera ha una porta-finestra che conduce ad un balcone prospiciente sulla via Enna. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore azzurro. Il pavimento è in segato di marmo. Adiacente alla camera da letto c'è il bagno con affaccio sulla via Enna e attrezzato con: lavabo, doccia, wc e bidet. Il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in ceramica. Le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di 2,00 m. L'immobile è privo di porte interne; c'è solo una porta a soffietto in corrispondenza del bagno del piano terra. Tutti gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane in alluminio di colore bianco. L'impianto elettrico è sottotraccia, non è certificato e non è a norma. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Non esiste l'impianto del gas e la cucina viene fatta funzionare con bombole gpl. L'immobile è dotato d'impianto di antenna tv ma non d'impianto citofonico. Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione. L'immobile si trova in Zona B3 del P.R.G. vigente nel Comune di Carlentini (SR): Completamento edilizio residenziale. Quanto al profilo urbanistico-edilizio, l'esperto stimatore ha rilevato che da una ricerca condotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini (SR) non sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile; specifica però che *“l'atto di compravendita elencato nel quesito precedente ci fa capire che l'immobile è sicuramente antecedente al 1962”*; ed ancora, aggiunge che *“presso gli uffici competenti non è stato trovato neanche il certificato di abitabilità”* e che *“al momento del sopralluogo lo stato di fatto era rispondente alla planimetria catastale.”* Con specifico riferimento alla mancanza di certificato di agibilità, l'esperto nella sua relazione tecnica integrativa ha precisato che *“...è un immobile di vecchia fattura, realizzato in data anteriore al 1967. Poiché per la costruzione di tale immobile non è stata rilasciata alcuna licenza edilizia e non è stato oggetto di successivi interventi di modifica, non siamo in possesso di documentazioni che attestino la rispondenza del manufatto ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritti dalle vigenti normative per l'attestazione del certificato di agibilità. Tale rispondenza non è valutabile con una semplice indagine visiva ma è necessario effettuare preventivamente delle verifiche strutturali e impiantistiche. Pertanto i costi per il rilascio di tale certificato possono variare in base alla necessità o meno di adeguare l'immobile alle vigenti normative. Allo stato attuale è possibile quantificare esclusivamente le spese tecniche e amministrative per l'attestazione sopracitata.”* Spese tecniche che, pertanto, sono state determinate dall'esperto in € 1.518,00 già detratti, come sopra detto, dal su indicato prezzo base. Infine, non avendo rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica, lo stimatore ha provveduto a redigerlo attribuendo al bene la classe energetica “G”;

### **sulle caratteristiche del lotto 3**

- che esso è costituito da un appezzamento di terreno agricolo ricadente nel territorio di Pedagaggi, frazione di Carlentini (SR) e si trova sulla strada provinciale 32 che collega Carlentini a Pedagaggi, dal cui centro abitato dista circa 4,5 km. Il bene ricade in una zona prevalentemente dedita all'agricoltura. Esso è costituito da un terreno agricolo con una superficie complessiva pari a 35 are e 50 centiare coltivato ad uliveto identificato con la p.lla 107 e da un altro appezzamento di terreno con una superficie complessiva pari a 35 are e 20 centiare coltivato ad uliveto identificato con la p.lla 150. Si accede ad esso dalla p.lla 150, non esistendo un muro di delimitazione del confine tra i due appezzamenti. Il terreno (particella 107 e 150) è delimitato da confini ben materializzati in loco: la porzione confinante con la strada interpodereale, con la particella 106 (appartenente ad altra ditta) e con il torrente Santoro è delimitata da un muro in blocchi di tufo, alto circa 80 cm, con soprastante rete in ferro. Il tutto in buono stato di conservazione. Il terreno ha una forma regolare, con una giacitura in leggero pendio da sud-est verso nord-ovest e cioè verso il torrente Santoro. Tale pendenza è contenuta da due terrazzamenti realizzati con muretti di tufo alti circa un metro. Al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto in data 17.12.2018 il terreno era destinato ad uliveto con 110 alberi, piantati circa 30 anni fa. Nella particella 150 è stato rinvenuto un pozzo che presumibilmente serve all'irrigazione di entrambi i lotti di terreno. Come da certificato di destinazione urbanistica acquisito dall'esperto stimatore, il terreno si trova in Zona E – Verde agricolo del P.R.G. vigente nel Comune di Carlentini (SR): Verde agricolo.

**Indica  
sulla presentazione dell'offerta**

- che ogni concorrente per partecipare alla vendita dovrà presentare, previo appuntamento telefonico al n. 3388160948, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso compie tutte le attività di cui agli artt. 571 e ss., c.p.c.), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dichiarazione, in regola con l'imposta di bollo vigente, contenente, **a pena di inefficacia**: 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 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; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); 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, all'offerta minima sopra indicata, 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 dall'aggiudicazione; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; f) un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale); g) prestazione di cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto (che sarà trattenuto in caso di inadempimento), nonché versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, in misura pari al 20% del prezzo proposto (importo quest'ultimo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza);
- che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta; gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta;
- che il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine non superiore a centoventi (120) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione; oppure, qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993*, mediante pagamento diretto all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza;
- che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

**Indica e dà atto**

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, 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;

**dà avviso**

- che l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e, dunque, ad eccezione dell'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;
- che, qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara 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 sopra determinato. 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. 591ter 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. 591ter c.p.c.* (anche per i provvedimenti ai sensi dell'*art. 585 co. II c.p.c.*). Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale deve essere redatto anche in caso di vendita deserta. Il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'*art. 591bis c.p.c. co. II n. 13*, senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore autorizzazione del Giudice.

#### **Precisa**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima e sua integrazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che per il lotto 1 è stato rilasciato, come sopra indicato, l'Attestato di Prestazione Energetica;
- che i lotti 1 e 3 sono attualmente occupati dal debitore esecutato, e che la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che l'elaborato peritale e sua integrazione sono disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

#### **avverte**

- che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'*art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001* e all'*art. 40, comma 6, L. 47/1985*, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega e sua rinnovazione, alla relazione dell'esperto stimatore, sua integrazione e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). L'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 si trovano pubblicati 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 l'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). Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche. Per ogni ulteriore informazione si può contattare il professionista delegato al 0931 1562510.

Siracusa, 3 maggio 2024

Il Professionista Delegato/Custode  
(avv. Gabriele Galota)