

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 103/2012 R.G.Es.**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Claudio R. LO RE, delegato con ordinanza del G.E. del 5/02/2019, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., ed alla luce delle disposizioni introdotte dal D.L. 29/06/2015, n.83, conv. Con mod. dalla L. 27/08/2015, n.132, per ultimo prorogata con provvedimento del 25/10/2024, per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso lo studio legale sito in Siracusa, viale Teracati, n. 104/A,

premesso che con la sopra citata ordinanza è stata disposta la vendita del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, limitatamente al lotto n.1 di seguito descritto;

premesso, inoltre, che le vendite fissate, rispettivamente, nei giorni 17 e 24 giugno 2014, 2 e 9 dicembre 2014, 7/11/2019, 30/01/2020, 8/01/2021, 9/03/2021 e 27/06/2023, sono andate deserte e che – come disposto dal G.E., per ultimo, con il citato provvedimento del 25/10/2024 - occorre procedere alla vendita senza incanto del compendio immobiliare di seguito descritto, con il prezzo base d'asta uguale alla precedente vendita, ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

si da avviso che si procede alla vendita del seguente immobile:

**fabbricato per civile abitazione sito in Francofonte (SR) al Vico Merenda, n. 6, composto da tre vani ed accessori al primo piano, da cucina con veranda aggettante su Via Mastrarua al piano secondo e da un ripostiglio e terrazza aggettante su Via Mastrarua, censito al N.C.E.U. di Francofonte al foglio n.57, mappali graffati 304 sub.2, 5141 sub.2 e 5143 sub. 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani catastali, rendita 614,58.**

**Prezzo base d'asta: € 17.409,84 (Euro, diciassettemilaquattrocentonove/84). Offerta minima, € 13.057,38 (tredicimilacinquantasette/38), pari al suindicato prezzo base ridotto di un quarto.**

A tal fine, si evidenzia:

quanto alla regolarità urbanistica dell'immobile, si legge nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio: “... *L'immobile risulta essere stato realizzato negli anni 50-60. Da un esame presso l'ufficio tecnico Comunale di Francofonte non si è riusciti a trovare nessun certificato di abitabilità. ...*”

E' stata rilevata, tuttavia, si legge nella relazione integrativa di C.T.U., una struttura precaria, posizionata sul terrazzo dell'edificio “... *priva di alcuna autorizzazione urbanistica. La consistenza è tale da non aver portato alcun valore aggiunto al bene. Pertanto si deve provvedere alla sua dismissione ...*”.

**Il costo della dismissione** di tale struttura è stato calcolato dal C.T.U. in complessivi **€ 2.500,00, che è stato detratto dal prezzo di stima .**

L'immobile sarà posto in vendita libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, e, pertanto, anche relativamente agli impianti idrici e sanitari esistenti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

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

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

L'immobile è attualmente libero da persone, ma nel caso in cui l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ed inoltre,

- vanno fissati i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;
- quanto alla **vendita senza incanto**, chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (0931.096479), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:
  - a) nome, cognome, luogo e 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); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di effettuare 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 indicata nel presente avviso, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - d) l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, come *infra* specificato;
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - g) un recapito telefonico mobile (eventuale).

- l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella sopra indicata (valore di stima ribassato di un quarto), con un **rilancio minimo pari al 5% del prezzo base**, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- **l'offerta** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 c.p.c.), **deve pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**;
- l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, nella quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché, a pena di inefficacia:
  1. una somma, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.
  2. un'ulteriore somma a titolo di fondo spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura pari al quinto del prezzo proposto, che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.
- All'esterno di detta busta saranno annotati, da parte 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- l'offerta è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- l'offerente deve dichiarare, al momento dell'offerta, la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, atteso che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- 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, invece, l'offerta è inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto a tale valore, si procederà ai sensi dell'art. 572, 3° comma c.p.c.;
- in caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si disporrà la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, si disporrà la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- i procuratori legali possono presentare offerte per persona da nominare;
- l'aggiudicatario, **entro il termine perentorio di centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, deve versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo di assegno circolare intestato al professionista delegato, oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, se disponibile, i cui

estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per le spese, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato in sede di aggiudicazione;

- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'Istituto di Credito creditore, nei limiti del credito azionato, entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, detratto un accantonamento pari al 20% per spese di procedura a carico della massa;
- sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e gli oneri fiscali relativi all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alla PA e cancellazione delle formalità pregiudizievoli), nonché la metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, 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;
- il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;
- del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, mediante:
  - pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
  - pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - pubblicazione dell'avviso di vendita e degli sopra indicati sui siti Internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), e, altresì, sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) (contatto e-mail: [info.siracusa@edicomsrl.it](mailto:info.siracusa@edicomsrl.it); tel. 041-5369911; fax 041-5351923);

tutto ciò premesso e ritenuto, il professionista delegato

#### **FISSA**

la data del **28 maggio 2025, ore 12.00**, per l'esame delle offerte di acquisto **senza incanto**, presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Siracusa, nel Viale Teracati, n. 104/A, con termine fino alle ore 12:00 del giorno precedente per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.096479).

Siracusa, lì 11/02/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudio R. Lo Re