

Avv. Lucia Callari

Viale Epipoli n.24 - 96100 Siracusa
Tel./Fax.0931465853 – Cell. 3479708220
e.mail: avv.luciacallari@gmail.com
pec: lucia.callari@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

La sottoscritta Avv. Lucia Callari, professionista delegata per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **509/2013** R.G.E.I., cui è riunita la procedura n. **77/2021** R.G.E.I.,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sui siti internet di cui infra e secondo le modalità ed i termini di seguito indicati, il giorno **18 marzo 2025, alle ore 16,00**, presso il proprio studio sito di Siracusa via dei Candelai n. 16, verrà posto in

VENDITA SENZA INCANTO

con deroga alla modalità di vendita telematica come disposto dal G.E., il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO – Piena proprietà dell'**appartamento** ubicato in Floridia in viale Vittorio Veneto n. 107, scala B, piano terzo, composto da ingresso, cucina, salone, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e servizio igienico, ripostiglio e servizio igienico principale. Sia nel prospetto est che ovest sono presenti ampi balconi. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 136,78. Distinto al N.C.E.U. al foglio 19 particella 1121 sub 46, cat. A/3, classe 3, vani 7, rendita 354,29. L'immobile confina ad est con area condominiale, a nord con vano scala e con appartamento di altra ditta, a ovest con area condominiale e a sud con appartamento di altra ditta. La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad eccezione di lievi variazioni che non modificano la consistenza dell'immobile. In particolare, è stato ampliato un ripostiglio diventando cabina armadio a servizio della camera da letto matrimoniale e un altro ripostiglio è stato adibito in parte a doccia di uno dei due bagni ed in parte a piccola lavanderia. Tali difformità esistono anche rispetto alla planimetria allegata alla concessione edilizia relativa all'immobile.

All'appartamento suddetto è annesso un **garage** sito anch'esso in Floridia in viale Vittorio Veneto n. 107, piano terra, cui si accede direttamente dall'area condominiale ed è costituito da un unico ambiente. L'immobile è dotato di impianto elettrico e l'altezza netta interna è di m 2,80, mentre la superficie commerciale complessiva è di mq 22,22. Distinto al NCEU al foglio 19 particella 1121 sub 22, cat. C/6, classe 3, mq. 20, rendita 76,44. L'immobile confina a nord, ad est e

a sud con garage di altre ditte, ad ovest con area condominiale. La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Fa parte della suddetta vendita la quota di proprietà di **12/540 dell'androne condominiale** contenuto nell'immobile sito nel viale Vittorio Veneto n. 107, censito nel NCEU del Comune di Floridia al foglio 19 particella 1121 sub 26 cat. C/2, cl 4.

PREZZO - Prezzo base del lotto ulteriormente ribassato di ¼ euro 69.398,44 (sessantanovemilatrecentonovantotto/44). Offerta minima ai fini dell'efficacia euro 52.048,83 (cinquantaduemilaequarantotto/83), pari al prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c. Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) euro 4.000,00 (quattromila/00).

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI – Dalla relazione di stima dell'Ing. Orazio Muscato del 2/7/2014, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet tribunalesiracusa.it, astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it, asteannunci.it, ai quali integralmente ci si riporta, risulta che il fabbricato ove sono ubicati gli immobili è un edificio condominiale a sei elevazioni fuori terra, destinato a piano terra a garage e negli altri piani a civile abitazione. La costruzione dell'edificio, che ricade in zona C1 (aree di nuova edificazione – edilizia residenziale pubblica [esistente] del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia, risale al 1981. Gli immobili sono dotati di Concessione Edilizia n. 49 dell'11/03/1978 n. 11 del 23/01/1981 e n. 94 del 05/11/1981, tutte rilasciate dal Comune di Floridia. L'appartamento è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Floridia in data 29/09/1981 mentre il garage è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Floridia in data 17/05/1982.

Non vi sono altre notizie, oltre a quelle indicate, in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, all'abitabilità e/o all'agibilità del bene posto in vendita.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione agli atti della procedura (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

Considerato che dalla documentazione in atti non risultano sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate dalla perizia in atti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della citata legge 28 febbraio 1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dagli atti della procedura non risultano, altresì, notizie, oltre a quanto indicato, in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui al D. lgs. 19 agosto 2005 n. 192 in materia di certificazione energetica. Pertanto, anche sotto tale profilo l'immobile, che è sprovvisto di APE, verrà venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova, con espressa esclusione della garanzia di legge.

Inoltre si evidenzia che, a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, non risultano notizie sufficienti a verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti; detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano e relativamente ai quali viene esclusa ogni garanzia e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente.

STATO DELL'IMMOBILE – Si dà atto che il sottoscritto professionista delegato alla vendita è stato nominato custode dell'immobile, che allo stato risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, che è stato autorizzato dal G.E. a continuare ad abitarvi sino alla vendita. In ogni caso, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile suddetto sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione.

AVVISA QUINDI

che il suddetto giorno **18 marzo 2025, alle ore 16,00**, presso il proprio studio sito di Siracusa via dei Candelai n. 16, il sottoscritto professionista delegato procederà, alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte di acquisto degli immobili come sopra descritti procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE - Gli offerenti dovranno depositare, previo appuntamento telefonico (cell. 3479708220), al professionista delegato o ad un suo incaricato ad hoc, presso il suo studio di Siracusa via dei Candelai n. 16, **entro e non oltre le ore**

12,00 del giorno precedente la vendita 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 il professionista stesso o un suo incaricato ad hoc provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in regola con il bollo con sottoscrizione autografa contenente:

a)le generalità complete - In caso di persona fisica cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA se l'offerta è fatta nell'ambito dell'esercizio di impresa o della professione, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del 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. In caso di persona giuridica la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

b)l'indicazione del lotto e/o dei lotti con 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 di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

e)l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f)un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale).

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.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta che il professionista delegato (o il suo delegato ad hoc) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile

intestato al professionista delegato medesimo (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), 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 pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta è irrevocabile e vincolante, con la conseguenza che, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non si presenti all'apertura delle buste.

In ogni caso la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

OPERAZIONI DI VENDITA - All'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame, il professionista delegato provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile.

Pertanto, preliminarmente procede all'apertura delle buste, dichiarando inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza che dispone la vendita. L'offerta non è efficace se proviene dal debitore, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione nei modi e termini di legge.

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa 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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa 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^{ter} c.p.c..

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 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. 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. 2 c.p.c.*).

Delle operazioni di vendita viene redatto il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE – Entro il termine massimo di centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi saranno comunicati al momento dell'aggiudicazione) il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41* comma IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); 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 di 120 giorni 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.

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'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti e sequestri. Sono posti a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, la metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento 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.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso viene data pubblicità: a) mediante pubblicazione (unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati) sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it; b) mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'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 sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeka.it nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lettera a) sul sito www.asteannunci.it; c) mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (pvp).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di cui all'ordinanza del Giudice dell'esecuzione nonché le vigenti norme di legge.

Si precisa, infine, che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e che tale richiesta deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 3479708220 o via PEC all'indirizzo lucia.callari@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Siracusa, 8 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Lucia Callari