

**Avv. Lucia Amato**

Via Cavour, 103

96018 Pachino (SR)

Pec: [lucia.amato@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:lucia.amato@avvocatisiracusa.legalmail.it)

Mail: [avv.amatolucia@gmail.com](mailto:avv.amatolucia@gmail.com)

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI  
AVVISO DI VENDITA**

**PROC.ESEC.IMM. N. 364/2018 R.G.E.I.**

L'Avv. Lucia Amato, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. rende noto che presso il proprio studio in Pachino (SR) Via Cavour n. 103, **il 08/05/2025 h.10:30** si terrà la vendita all'asta senza incanto del seguente bene immobile:

**-piena proprietà di appartamento di tipo economico nel Comune di Floridia (SR) alla Via Napoli n. 8 al catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 25 (ex foglio 28), p.lla 6519 (ex 1539) sub 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 147 mq, superficie al netto delle aree scoperte di mq 135, rendita catastale euro 325,37. Classe energetica E. L'immobile fa parte di un fabbricato, di cui occupa il piano secondo, sito in Floridia Via Napoli al civico numero 8. Esso è costituito da un piccolo ingresso, da cui si accede: a sinistra in un ampio salone, collegato tramite un piccolo disimpegno alla cucina; a destra: tramite un corridoio ad una camera da letto matrimoniale, a n. 2 camere da letto singole, ed a n. 2 bagni. Avanti diritto, tramite un altro corridoio alla sopra indicata cucina, si accede ad un piccolo pozzo luce ed a un balcone, delimitato da pareti vetrate, che si affaccia su un cortile esterno. L'unità immobiliare è infine completata da n. 2 terrazze, una quella a sud completamente rinchiusa, l'altra quella a nord parzialmente rinchiusa con pareti precarie.**

**Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura esecutiva sopra indicata, risulta essere munito:**

**-di regolare "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Comune di Floridia negli anni 1968 e 1974;**

**-la planimetria dell'appartamento risulta essere stata modificata con eliminazione di alcune pareti non portanti e realizzazione di altre pareti divisorie, tali modifiche interne sono inessenziali in quanto non modificano il volume e la superficie utile;**

**-risulta essere modificato lo stato delle terrazze: una quella a Sud completamente rinchiusa, l'altra quella a Nord parzialmente rinchiusa con pareti precarie;**

**Riguardo all'ultimo punto, tale modifica delle terrazze possono essere sanate in virtù dell'art. 20 della Legge regionale siciliana n. 4/2003 del 16/04/2003. Tale sanatoria è possibile, secondo il comma 1 dell'art. 20, quando la misura della superficie chiusa del terrazzo non risulta essere superiore a mq 50 (nel caso in esame la superficie è pari a mq 42,37). Il pagamento dell'oblazione da versare all'ente sarà pari ad euro 50,00 per ogni metro quadrato di superficie rinchiusa oltre l'onorario del tecnico. L'immobile non è provvisto del certificato di abitabilità/agibilità.**

**Prezzo base d'asta ribassato di un ¼ € 34.988,25. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima a pena di inefficacia può essere pari al**

**prezzo base ulteriormente ridotto di  $\frac{1}{4}$  e pertanto pari ad € 26.241,18, con offerte in aumento minimo in caso di gara di € 2.000,00.**

**Immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D-lgs. 19 Agosto 2005 n. 192 e successive modifiche intervenute relativo agli edifici residenziali e non residenziali.**

**L'immobile è allo stato attuale libero.**

L'immobile, con tutte le accessioni, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima.

Dalla documentazione in atti non risultano ulteriori notizie di cui agli artt. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art.40 L. 47/85 oltre a quelle indicate nella CTU, per cui l'aggiudicatario potrà, nel caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui ai citati articoli rispettivamente al comma 5 e 6 con presentazione di domanda di concessione di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

La vendita, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità del 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni offerente, per partecipare dovrà depositare presso lo studio dell'Avv. Lucia Amato entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita in busta chiusa: una cauzione del 10% del prezzo proposto con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Lucia Amato, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, nonché un fondo spese del 20% del prezzo proposto con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Lucia Amato che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza; a pena di inefficacia, dichiarazione in bollo contenente le proprie generalità e, se persona fisica, lo stato civile e, se del caso, lo stato patrimoniale (in caso di comunione legale anche le generalità 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), specificando i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a valido documento di identità e codice fiscale e, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, così come meglio specificato nell'ordinanza di vendita; l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima; la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto

aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato 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.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli artt. 517 e ss. C.p.c.; 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  $\frac{1}{4}$ , si potrà far luogo alla vendita ove si ritenga che non via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 cpc. L'offerta è irrevocabile e se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente salvo che venga ordinato l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Se la gara non sarà possibile per mancanza di adesioni, potrà essere disposta la vendita a favore della migliore offerta. Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà 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. Nel caso di più offerte uguali, la vendita sarà disposta a favore dell'offerta presentata per prima. Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti che verranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario. Sono poste 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 D.M. 227/15.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali rendendo, nel caso, la relativa dichiarazione. Tutte le attività ex art. 571 cpc saranno eseguite dal sottoscritto presso il proprio studio. Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato al delegato entro 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione. In caso di credito fondiario ex art. 41 co. IV d.lgs n. 385/1993 al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'Istituto creditore; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'eventuale residuo dovrà essere versato al delegato.

Del presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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 4° bis D.L. n. 59/16, convertito con modificazioni con Legge 119/16, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni presso il Professionista delegato (3490588978)

Siracusa, lì 17/01/2025

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Lucia Amato**