

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Procedura esecutiva immobiliare n. 239/2018 R.G.E.

#### Avviso di vendita

Il sottoscritto avv. Martino De Vita, con studio in Siracusa Viale Zecchino n. 14 (c.f. DVTMTN75D25C286Z) professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa - dott.ssa Concita Cultrera - del 18.10.2019, resa nella procedura esecutiva n. 239/2018 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c., da ultimo prorogata con provvedimento del 21.01.2025,

#### AVVISA

che il giorno **30 aprile 2025** alle ore 11.00, presso la sala aste del Tribunale di Siracusa sita nel Viale Santa Panagia n. 109, livello 0, corpo B, stanza n. 27, si procederà alla vendita senza incanto e se del caso all'aggiudicazione dei seguenti beni immobili:

**Lotto unico:** proprietà superficiaria dell'appartamento posto al quarto piano di un fabbricato residenziale a quattro piani fuori terra e del garage di pertinenza posto al piano terra siti in Siracusa nella via Professore Vittorio Guardo (già via Troina) n. 20, edificio C, scala C, censiti nel catasto fabbricati al foglio 26, particella 1771, sub. 41, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita € 604,25, piano 4 (int.8), nonché al foglio 26, particella 1771, sub. 18, cat. C/6, classe 4, mq. 17, rendita € 102,72, piano T (int.17).

**Prezzo base € 97.422,50** (novantasettemilaquattrocentoventidue/50).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si avvisa che l'offerta non sarà ritenuta efficace se inferiore ad **€ 73.066,87** (settantatremilazerosessantasei/87).

**Aumento minimo in caso di gara € 5.000,00.**

Dall'elaborato peritale cui si fa espresso rinvio, risulta che l'edificio è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1150 del 02/12/1988.

Il perito ha rilevato alcune difformità sulla conformazione degli interni rispetto a quanto contenuto nella C.E., che sono state riportate nella planimetria catastale. Il consulente riferisce che le difformità urbanistiche rilevate non impongono di procedere ad alcuna pratica di sanatoria in quanto risultano modifiche interne di modeste entità così come desumibile dal raffronto tra la planimetria depositata in Comune e quella agli atti del catasto.

Si fa presente che risulta rilasciata l'attestazione di prestazione energetica (APE).

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella perizia di stima pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o

integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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. 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 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.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del 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, comma 7, del D.M. n. 227/2015.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si informa altresì che le offerte o le domande di partecipazione, redatte in conformità alla legge ed all'avviso integrale, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Siracusa Viale Zecchino n. 14 e previo appuntamento telefonico (0931.1664735 - 3204829439) entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 aprile 2025, unitamente alla cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi con assegno circolare n.t. o vaglia postale n.t. all'ordine dell'avv. Martino De Vita, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, ed al fondo spese pari al 20% del prezzo offerto, da corrisondersi mediante assegno circolare n.t. o vaglia postale n.t. all'ordine dell'avv. Martino De Vita, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata

l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- a.** il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- b.** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c.** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d.** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e.** l'indicazione del referente della procedura;
- f.** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g.** il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- h.** il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i.** l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l.** l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- m.** la data, l'istituto mittente ed i numeri dell'assegno circolare o del vaglia postale non trasferibile allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- n.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- o.** l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- p.** l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

Il professionista delegato da atto che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli artt. 571 e ss. c.p.c. e che la stessa è irrevocabile. Pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

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 1/4, si potrà far luogo alla vendita ove si ritenga 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'art. 588. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577 c.p.c.

In caso di presentazione di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito 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 di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

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.

L'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la relazione di stima si trovano pubblicati sul portale delle vendite pubbliche, nonché sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it). Maggiori informazioni sulla procedura verranno fornite, previo appuntamento telefonico (0931.1664735 - 3204829439), presso lo studio predetto, il lunedì ed il giovedì dalle ore 16.30 alle ore 18.30.

L'aggiudicatario, entro il termine di gg.120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c, dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura n. 239/2018 RGE - IBAN: IT56H0623017102000015080990 e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

L'aggiudicatario, entro il termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c.

Si precisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Siracusa Viale Zecchino n. 14, ovvero, per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Si rappresenta che eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Siracusa lì, 30.01.2025

Il professionista delegato

Avv. Martino De Vita