

Avv. Davide Adorno

Viale Santa Panagia 136/D - 96100 – Siracusa

Tel./FAX 0931-449356 - Cell. 3394123394

davide.adorno@cert.ordineavvocatisr.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 338/2016 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA ex art. 570 cpc

Il sottoscritto Avv. Davide ADORNO, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alle operazioni di vendita del compendio staggito nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza del 23/01/18 e successivi rinnovi,

PREMESSO CHE

il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Concita Cultrera in data 04/07/24 ha disposto procedersi alla vendita senza incanto (secondo le modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. in atti) dei seguenti immobili:

LOTTO 3

Appartamento con due accessi completamente rifinito, di totali lordi 210,10 mq, dotato di impianti elettrico ed idrico-fognario, sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano terra, (in NCEU al fg. 59, p.lla 818, sub 11, categoria A/2, classe 3, vani 9). Causa variazione catastale, l'immobile è costituito da 10 vani catastali. Inoltre, seppur lo stato di fatto sia conforme alle risultanze urbanistiche ed alla planimetria catastale, la destinazione esistente (*struttura di accoglienza di secondo livello per minori non accompagnati B/1*) è difforme da quella prevista di abitazione di tipo civile (A/2). Si rende necessaria quindi, variazione catastale tramite modello DOCFA per "cambio di destinazione", con esborso complessivo computato in totali € 747,84. All'immobile è attribuita la classe energetica "D". Il valore di mercato è calcolato al netto delle spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario complessivamente sopra computate in totali € 747,84.

<u>Prezzo base (al netto dei costi sopra previsti) :</u>	<u>€ 69.946,87</u>
<u>Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:</u>	<u>€ 52.460,16</u>
<u>Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:</u>	<u>€ 4.000,00</u>

LOTTO 4

Appartamento in corso di costruzione (allo stato del rustico), sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano terra, (in NCEU al fg. 59, p.lla 818, sub 6) realizzato in difformità rispetto al progetto approvato con la C.E., che prevede due distinte unità immobiliari con accesso indipendente (destinate rispettivamente ad ufficio di lordi 74,75 mq e ad abitazione

di lordi 63,70 mq), anziché l'unica esistente identificata con un solo subalterno catastale. La regolarizzazione urbanistico-catastale richiede la demolizione di alcuni tramezzi e la realizzazione di quelli mancanti, con ripristino e ridimensionamento dell'accesso all'abitazione, per stimati € 5.185,00, oltre i costi della procedura, nonché i compensi del tecnico per ulteriori complessivi € 1.015,04. La variazione catastale va poi sanata tramite DOCFA per "divisione". Il costo di detta procedura è di € 100,00, oltre i compensi del tecnico incaricato in € 761,28. Il valore di mercato è calcolato al netto delle superiori spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario complessivamente computate in totali € 7.061,32.

<u>Prezzo base (al netto dei costi sopra previsti) :</u>	<u>€ 21.768,75</u>
<u>Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:</u>	<u>€ 16.326,56</u>
<u>Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:</u>	<u>€ 2.000,00</u>

LOTTO 5

Appartamento in corso di costruzione (allo stato del rustico) di totali lordi 143,00 mq, destinato a civile abitazione, sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., primo piano (**in NCEU al fg. 59, p.IIa 818, sub 7**). La distribuzione interna è difforme da quanto riportato nel progetto approvato con la C.E. , di talché, per mantenere la situazione attuale, vanno aggiornate ed adeguate le risultanze urbanistiche, presentando una comunicazione asseverata da un tecnico ed allegando gli elaborati progettuali, con costi pari a complessivi totali € 2.365,04 a carico dell'aggiudicatario. La variazione catastale, tramite DOCFA per "diversa distribuzione degli spazi interni", comporterà ulteriori costi totali in € 747,84. Il valore di mercato è calcolato al netto delle spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario complessivamente computate in totali € 3.112,88.

<u>Prezzo base (al netto dei costi sopra previsti) :</u>	<u>€ 26.662,50</u>
<u>Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:</u>	<u>€ 19.996,87</u>
<u>Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:</u>	<u>€ 2.000,00</u>

LOTTO 6

Appartamento in corso di costruzione (allo stato del rustico) di totali lordi 141,80 mq, destinato a civile abitazione, sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., primo piano, (**in NCEU al fg. 59, p.IIa 818, sub 8**). L'immobile è conforme al progetto approvato con la C.E..

<u>Prezzo base (al netto dei costi sopra previsti) :</u>	<u>€ 24.405,47</u>
<u>Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:</u>	<u>€ 18.304,10</u>
<u>Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:</u>	<u>€ 2.000,00</u>

LOTTO 7

Appartamento in corso di costruzione (allo stato del rustico) di totali lordi 103,95 mq, destinato a civile abitazione, sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano secondo, (**in NCEU al fg. 59, p.IIa 818, sub 9**). In C.E. è prevista un'unica unità immobiliare, laddove, invece, ne sono state realizzate due (il Lotto 7 ed il Lotto 8), ognuna con accesso indipendente

e dotata di identificativo catastale proprio con attribuzione di due distinti subalterni. L'immobile è quindi completamente difforme rispetto al progetto approvato e, tuttavia, detta illegittima divisione è suscettibile di regolarizzazione, nel rispetto della diversa organizzazione interna esistente (che la rende autonoma e perfettamente funzionale), tramite aggiornamento delle risultanze urbanistiche.

Occorre, quindi, presentare una comunicazione asseverata da un tecnico, allegando i necessari elaborati progettuali, con costi complessivi in totali € 2.365,04, da suddividersi fra gli aggiudicatari dei Lotti 7 ed 8 al 50% ciascuno. Il valore di mercato è calcolato al netto delle spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario complessivamente computate in totali € 1.182,52.

<u>Prezzo base (al netto dei costi sopra previsti) :</u>	<u>€ 21.726,56</u>
<u>Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:</u>	<u>€ 16.294,92</u>
<u>Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:</u>	<u>€ 2.000,00</u>

LOTTO 8

Appartamento in corso di costruzione (allo stato del rustico) di totali lordi 87,60 mq, destinato a civile abitazione, sito a Melilli (SR), Via Piersanti Mattarella s.n.c., piano secondo (**in NCEU al fg. 59, p.IIa 818, sub 10**). In C.E. è prevista un'unica unità immobiliare, laddove, invece, ne sono state realizzate due (il Lotto 7 ed il Lotto 8), ognuna con accesso indipendente e dotata di identificativo catastale proprio con attribuzione di due distinti subalterni. L'immobile è quindi completamente difforme rispetto al progetto approvato e, tuttavia, detta illegittima divisione è suscettibile di regolarizzazione, nel rispetto della diversa organizzazione interna esistente (che la rende autonoma e perfettamente funzionale), tramite aggiornamento delle risultanze urbanistiche.

Occorre, quindi, presentare una comunicazione asseverata da un tecnico, allegando i necessari elaborati progettuali, con costi complessivi in totali € 2.365,04, da suddividersi fra gli aggiudicatari dei Lotti 7 ed 8 al 50% ciascuno. Il valore di mercato è calcolato al netto delle spese di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario complessivamente computate in totali € 1.182,52.

<u>Prezzo base (al netto dei costi sopra previsti) :</u>	<u>€ 17.022,66</u>
<u>Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:</u>	<u>€ 12.766,99</u>
<u>Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:</u>	<u>€ 1.000,00</u>

I superiori immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultanti dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. V° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e

dell'art. 40, co. VI° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentando domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per tutti i cespiti in vendita non si è in grado di verificare se gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a loro servizio siano conformi alle normative vigenti. Detti immobili, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata, inoltre, 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, catastali 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 riportati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ciò premesso, ritenuto che la vendita con incanto ex art. 576 cpc non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene ed occorrendo fissare i termini per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto e con offerta ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché la data per l'esame delle stesse,

DA ATTO E AVVISA CHE

tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, presentando offerte di acquisto degli immobili posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerente deve presentare istanza di partecipazione, mediante domanda sottoscritta, in regola con il bollo (€ 16,00), contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile, indicando il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico, l'eventuale PEC e specificando - *a pena di inefficacia* - il prezzo offerto, il bene (o i beni) ed i relativi dati identificativi a cui detta offerta si riferisce, il modo e tempo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione, nonché espressa dichiarazione di aver preso visione e ben conoscere la relazione tecnica e di stima in

atti. Se l'offerente è minorenni, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, allegando autorizzazione del giudice tutelare. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Detta istanza di partecipazione contenente l'offerta, dovrà pervenire, a pena di inefficacia entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, come avanti fissata, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Siracusa, V.le Santa Panagia 136/D, previo appuntamento telefonico.

La suddetta dichiarazione contenente l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'interno della quale dovranno essere inserite, tramite assegni o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista Avv. Davide Adorno n.q., anche le somme da versarsi, a titolo di cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e, a titolo di fondo spese, nella misura pari al 20% del prezzo proposto e ciò per ciascun lotto per il quale si intende concorrere.

La cauzione sarà trattenuta in caso di inadempimento. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto ed impiegato per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, con obbligo di integrazione in caso di insufficienza e fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

All'esterno della busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al suo deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta, che verrà idoneamente sigillata dal professionista delegato al momento del deposito.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, si avverte che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

L'offerta è irrevocabile - e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente - salvo che, ai sensi dell'art. 571 cpc, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si potrà dar luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. per il caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - la vendita a favore della migliore offerta. Al fine

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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c. L'aggiudicatario, entro **il termine perentorio di gg. 120 (centoventi giorni)** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare - a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, oltre l'eventuale pagamento della differenza del prezzo che verrà ricavato dal nuovo incanto se inferiore a quello offerto ai sensi dell'art. 587 cpc - al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata, a mezzo assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato allo stesso professionista *Avv. Davide Adorno n.q* e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese ove richiesto, nonché - qualora necessario - certificato di destinazione urbanistica in corso di validità relativo all'immobile aggiudicato e, qualora intenda avvalersi di agevolazioni fiscali, ricorrendone i presupposti per l'applicazione, dovrà farne contestuale apposita richiesta.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo del prezzo sarà effettuato sempre entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nella misura e con le modalità che verranno comunicate all'aggiudicatario dal sottoscritto professionista delegato. Sempre nel suddetto termine di 120 gg, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo al delegato e, comunque, consegnargli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

Ogni immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico dell'aggiudicatario. Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come, del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso (nella misura che verrà liquidata dal G.E.) 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 del D.M 227/2015. Quanto sopra premesso e ritenuto,

FISSA

la data del **30 Aprile 2025, ore 11:00**, per l'esame delle offerte di acquisto, ogni deliberazione sulle stesse, l'eventuale gara ed ogni attività conseguenziale, convocando le parti e gli offerenti per tale data ed ora presso la sala aste del Tribunale di Siracusa, nel Palazzo di Giustizia in Siracusa, V.le Santa Panagia 109.

L'istanza di partecipazione contenente l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente non festivo, previo appuntamento

telefonico, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Siracusa, nel Viale Santa Panagia 136/D.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) almeno 60 gg. prima della data fissata per la vendita.

Dello stesso sarà data, altresì, pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, sul sito *www.asteannunci.it*, mediante pubblicazione per una sola volta e per estratto sul *Quotidiano di Sicilia*, nonché mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (339-4123394).

Ai sensi dell'art. 560 co. V c.p.c., gli interessati potranno esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta di visita che dovrà essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/16.

Siracusa lì 29/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Davide Adorno