



## **TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

### **II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva n. **451/2016** R.G. Esec. Imm.

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

----- O -----

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto **Avv. Sergio Finocchiaro**, con studio in Catania, Piazza L. Ariosto n. 13, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 26.01.2020 e successivo provvedimento di autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di vendita reso in data 28.05.2024,

#### **AVVISA**

che il **GIORNO 6 MAGGIO 2025 ore 16:00** presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte d'acquisto relative alla seguente unità immobiliare, posta in vendita con procedura **SENZA INCANTO**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**LOTTO UNICO: Prezzo Base Asta € 55.875,00 (Offerta Minima € 41.907,00)**

- diritto di superficie su appartamento per civile abitazione in Lentini, Via Val di Mazara n. 4, Palazzina D, piano 2°, interno 5; in Catasto Fabbricati al Foglio 77 Part. 793 sub 66 Categ. A/3, Classe 3, consistenza vani 5,5, R.C. €. 264,17.

- diritto di superficie su garage in Lentini, Via Val di Mazara n. 4, Palazzina D, in Catasto Fabbricati al Foglio 77 part. 793 sub 75, cat. C/6, classe 2, mq. 18, r.c. 30,68

#### **PRECISAZIONI SUI BENI POSTI IN VENDITA:**

Si dà avviso ai potenziali acquirenti che i beni posti in vendita sono stati oggetto di Convenzione del 15.11.1991 in Notar Salvatore Saraceno di Lentini, rep. 88640, trascritta il 25.11.1991 ai nn. 18813/14963, intercorsa tra il comune di Lentini e la società cooperativa dante causa dei debitori eseguiti, e avente ad oggetto la concessione, in diritto di superficie, per la durata di anni 99, un'area posta in Contrada Scala, già identificata al Catasto Terreni del detto comune alla partita 10408, foglio 77, particelle 675 e 682.

Le PRESCRIZIONI, i LIMITI e la validità della detta convenzione dovranno essere attentamente verificate e valutate da parte degli OFFERENTI PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO; detta convenzione viene

pubblicata e messa a disposizione dei potenziali acquirenti, per la consultazione, c/o il portale della pubblicità online, salva la facoltà di ciascun potenziale interessato di richiedere personalmente, in caso di interesse, ulteriori informazioni c/o gli Uffici Comunali competenti.

## NOTIZIE URBANISTICHE

Dalla relazione di consulenza tecnica dell'Ing. Andrea Borgia resa in data 23.04.2018, alla quale espressamente si rimanda per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita, risulta che l'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 24136 relativa alla pratica 38/1992 e successiva variante n. 26562 relativa alla pratica 48/1995. L'immobile risulta sprovvisto di certificazione di abitabilità. Sussistono delle irregolarità urbanistiche (meglio illustrate in perizia) per le quali l'aggiudicatario dovrà sostenere dei costi di regolarizzazione (già detratti dal valore finale di stima). A seguito di evento incendiario che ha colpito l'immobile nel 2021, il G.E. richiama l'Esperto al fine di aggiornarne lo stato attuale. L'Esperto con relazione resa in data 12.02.2024 dichiarava di aver constatato che l'appartamento non presenta evidenti segnali di crollo, ma necessita di un rifacimento integrale dell'impianto elettrico danneggiato.

L'immobile risulta **LIBERO** e **VISIONABILE** previa richiesta da inoltrare al custode giudiziario Avv. Sergio Finocchiaro tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza esso aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente), avvalersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica in atti, alla quale si fa espresso rinvio e di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte degli offerenti.

## CONDIZIONI DI VENDITA

**A)** Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in asta, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 cpc;

**B)** la presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire, c/o lo Studio del Professionista delegato per come sopra indicato **a seguito di appuntamento preventivamente concordato telefonicamente, fino alle ore 12.00 del giorno antecedente la vendita senza incanto.**

**C)** L'offerta dovrà essere presentata in **BUSTA CHIUSA** all'interno della quale dovranno essere inseriti:

**1) Offerta d'acquisto in regola con il bollo vigente (€ 16,00) contenente:**

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio eletto nel comune di Siracusa (in mancanza le notifiche verranno effettuate c/o la cancelleria del tribunale), lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è di stato civile libero o coniugato e, in tal caso, se è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali **benefici fiscali** previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata; e in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire le agevolazioni fiscali "prima casa", **con firma autenticata.**

b) I dati identificativi e **l'esatta descrizione del bene** o dei beni per i quali l'offerta è proposta;

c) L'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (a titolo meramente **ESEMPLIFICATIVO:** prezzo base € 100.000,00 – offerta minima ammissibile € 75.000,00);

d) Il termine di pagamento del prezzo **che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione, e che non sarà prorogabile;

e) L'espressa dichiarazione di **aver preso visione della perizia di stima;**

**2) Fotocopia del documento di riconoscimento**, in corso di validità, di colui o coloro che formulano l'offerta e del **codice fiscale** o tessera sanitaria;

**3) Uno o più asegni circolari non trasferibili**, intestati a "Avvocato Sergio Finocchiaro n.q." in misura non inferiore al **10% del prezzo offerto**, da versarsi a titolo e acconto prezzo e cauzione, e che saranno trattenuti in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro i termini indicati ovvero entro il termine massimo previsto (120 giorni);

4) Uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a “Avvocato Sergio Finocchiaro n.q.” in misura non inferiore al **20% del prezzo offerto**, da versarsi a titolo di fondo spese per il pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento - ivi comprese quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti), fatta salva la restituzione dell'ecedenza;

**D) La validità e l'efficacia delle offerte d'acquisto** sono regolate dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., ed, in particolare, l'offerta è irrevocabile salvo che venga disposto l'incanto o siano decorsi più di 120 giorni dalla sua presentazione senza che sia stata accolta; l'offerta non sarà efficace: 1) se perverrà oltre il termine di presentazione stabilito, **2)** se sarà inferiore all'offerta minima come sopra determinata (e dunque inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base asta), **3) se** non sarà accompagnata dalla cauzione nella misura minima indicata e con le modalità sopra stabilite, **4)** se, in caso di unica offerta d'acquisto per più lotti, non verrà espressamente indicato il prezzo offerto per ciascun lotto, ingenerando così incertezza sul prezzo offerto.

**E)** Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita senza incanto, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto, ammettendo alle operazioni esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene in vendita, e procederà contestualmente alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

**F)** La deliberazione sull'offerta o sulle offerte avverrà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c ed in particolare:

1. Nel caso di unica offerta ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto al prezzo base asta, essa verrà senz'altro accolta.

2. Nel caso di unica offerta ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto all'offerta minima ma inferiore rispetto al prezzo base asta, la stessa potrà essere accolta quando il professionista delegato alla vendita riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

3. Nel caso di più offerte valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo base asta indicato nell'avviso di vendita arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia inferiore rispetto al prezzo base asta fissato, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al **miglior offerente** ex art. 573, 3° comma;

3.1 Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, e non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene potrà essere aggiudicato a colui che avrà formulato la miglior offerta.

3.2 Qualora siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non potrà darsi luogo all'aggiudicazione o all'assegnazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

3.3 Ai fini dell'individuazione della **miglior offerta** il professionista delegato 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, ed infine, dell'offerta depositata per prima.

**G)** In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo entro il termine indicato in offerta che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di acconto e cauzione.**

=====

## AVVISA

- Che qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, (che l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare c/o il professionista delegato) al versamento su libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia 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 e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;

A tal fine il Creditore Fondiario, entro l'aggiudicazione, dovrà far pervenire al professionista delegato idonea richiesta di versamento diretto ex art. 41 IV c. TUB.

- Che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare saranno posti a carico del medesimo gli importi occorrenti all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli onorari del professionista delegato per tali adempimenti; quanto agli onorari si precisa che sono posti a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma VII del D.M. 227/2015;
- Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, salvo quanto eventualmente specificato nel presente avviso di vendita. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;
- Che l'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà liberato a cura del custode giudiziario.

=====

## NORME GENERALI

La vendita avviene, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, se e come e sono e come vengono trasferiti dagli aventi causa, con esclusione di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove potrà essere presa visione della CTU, esclusivamente per appuntamento concordato telefonicamente.

Siracusa, 06.02.2025

*Il professionista delegato*  
**Avv. Sergio Finocchiaro**