

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA**

**Seconda sezione civile - Esecuzioni immobiliari –**

**procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 453/2014 R.G. ES.**

**G.E. Dott.ssa CONCITA CULTRERA**

Professionista delegato alla vendita e Custode Giudiziario: Avv. Michele Gallaro.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I ESPERIMENTO**

L'Avv. Michele Gallaro, professionista delegato dal Tribunale di Siracusa, in forza della ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione il 30 gennaio 2020, ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dalla 119/2016, con deroga alle modalità di vendita telematica, e dalla successiva ordinanza emessa in data 15.12.2023 (rinnovo delega), per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al n. 453/2014 R.G. Esec. Imm.ri,

**AVVISA**

che, in esecuzione delle suddette ordinanze di delega alle operazioni di vendita, secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati, presso presso la sala aste del Tribunale di Siracusa, sita in Siracusa, Viale S. Panagia n. 109, piano terra, il giorno **27 maggio 2025**, alle ore alle ore 10,00 e segg., dinanzi a sé, avrà luogo la VENDITA senza incanto e, se del caso, all'aggiudicazione, del seguente lotto unico, indicato e meglio descritto nella relazione tecnica a firma dello stimatore nominato, Arch. Sonia Di Giacomo, con le integrazioni contenute nella documentazione indicata nella successiva relazione integrativa a firma dell'Arch. I. Alessandra, nominata consulente tecnico in data 15.9.2023, al fine di acquisire documenti presso il Comune di Siracusa. Di dette relazioni tecniche si raccomanda una scrupolosa disamina, ai fini della corretta individuazione degli immobili e delle caratteristiche dei medesimi, anche con riguardo alla superficie degli stessi. La pubblicazione del presente avviso e degli allegati al medesimo verrà effettuata sul portale delle vendite pubbliche (PVP)

e sui internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it). e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). La vendita riguarda la proprietà superficaria del LOTTO UNICO costituito da un **appartamento destinato a civile abitazione** sito in Siracusa, Via Salvatore. Nanna n. 3, piano quarto, scala B, edificio B, distinto con il numero interno dieci, e **dal pertinenziale garage** (box auto), anch'esso ubicato in Siracusa, Via Salvatore Nanna n. 3, Via S. Nanna n. 3, piano terra, scala B, edificio B, distinto con il numero interno trentacinque, di mq 15 circa. Appartamento e garage sono identificati in catasto fabbricati del Comune di Siracusa con i seguenti dati: 1) appartamento: foglio 32, particella 1358, sub 48, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, rendita 557,77. consistenza: 6 vani; Superficie catastale: 114 mq. escluse aree coperte. Esso è composto di tre vani ed accessori, confinante con vano scala, e altri immobili in proprietà privata., 2) Locale garage posto al piano terra, palazzina B, scala B, interno 35, esteso metri quadrati 15 (quindici) circa, confinante con portico condominiale, e altri garages in proprietà esclusiva. Esso è riportato in catasto urbano al foglio 32, particella 1358, sub.143, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq.15, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3; rendita 77,47. Il tutto così come pervenuto ai danti causa degli esecutati in forza di assegnazione in proprietà superficaria a socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata (si vedano pagine 17-24 della relazione di stima). La natura del diritto reale (proprietà superficaria) risulta dalla “Convenzione urbanistica stipulata ai sensi della Legge 22/10/1971, n.865, tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa edilizia “Ania” per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie”, nonché del parere reso dal dirigente dell’Ufficio Comunale, allegati alla perizia e visibili sul PVP. L'appartamento ed il pertinenziale garage fanno parte di un complesso residenziale, interamente recintato, denominato “Chorisia Residence”, in cui ricadono tre blocchi edilizi, spazi destinati a verde e 104 posti macchina distribuiti nell’intera area in

modo da essere utilizzati dalle tre palazzine. L'accesso al complesso residenziale avviene attraverso il cancello posto sulla pubblica Via Salvatore Nanna e contraddistinto con il civico n. 3 (si V. foto n. 1 alla succitata relazione). PREZZO BASE D'ASTA del suddetto lotto (appartamento e pertinenziale garage): € **88.560,00**. L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo posto a base d'asta ridotto di un quarto e, dunque, pari ad **euro 66.420,00**. In caso di gara ex art. 573 c.p.c., il rilancio minimo è di euro 4.000,00 ed esso è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

Riassumendo:

PREZZO DI VENDITA: Prezzo base: euro 88.560,00 -----

- Offerta minima: euro 66.420,00 - Rilancio Minimo: euro 4.000,00 -----

Cauzione: non inferiore al 10% dell'offerta. -----

I detti immobili, con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge e tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, risultanti dalla documentazione in atti, 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 l'espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura, con la conseguenza che 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 nella relazione di stima non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Sarà cura degli interessati verificare con anticipo non solo il contenuto della succitata relazione tecnica, ma anche la succitata Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Siracusa e la Cooperativa Edilizia "Ania" ed il parere reso dal dirigente dell'Ufficio Comunale, allegati alla perizia e visibili sul PVP; documenti, questi, da intendersi qui integralmente trascritti e richiamati.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Conformità edilizia, urbanistica e catastale e regolarità comunali: si rinvia a quanto esposto nella relazione di stima, nella suddetta Convenzione urbanistica e nel succitato parere reso dal dirigente dell'Ufficio Comunale. Appartamento e garage fanno parte di una struttura edilizia che ricade, nel vigente Piano Paesaggistico, in zona vincolata denominata 10 d – Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti. Essi sono pervenuti ai danti causa dei debitori eseguiti con atto di assegnazione del 1989 da potere della "Società cooperativa edilizia ANIA a r.l." . Al riguardo, dalla relazione di stima emerge che nel predetto atto di assegnazione del 1989 è riportato che le unità immobiliari cedute sono state realizzate in conformità alla concessione edilizia 529 del 15 marzo 1982, pratica edilizia n. 16360; il certificato di agibilità che il Comune di Siracusa ha rilasciato per alcuni degli appartamenti del complesso condominiale il 23.12.2009, attesta che è stata *accertata la conformità al progetto approvato in seguito a sopralluogo tecnico eseguito in data 18-21-23-25 e 30 maggio 2007*. L'Arch. Di Giacomo, stimatore conclude come segue: *“ritengo, malgrado non*

*abbia potuto riscontrare la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato, che l'immobile è da considerare regolarmente autorizzato".* Egli evidenzia di avere riscontrato la conformità dello stato attuale del garage alla planimetria catastale. L'appartamento è in possesso di certificazione energetica. Va ribadito che la violazione della normativa urbanistico-edilizia comporta che l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario. Appartamento e garage verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti e sequestri. Essi sono occupati e la loro liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ogni offerente, per partecipare alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto presso lo studio dell'avv. M. Gallaro, professionista delegato alle operazioni di vendita, sito in Siracusa, Via M. Carabelli n. 15/a, e previo appuntamento telefonico (linea fissa. 0931452841 – cellulare: 3338697847), entro le ore 10.00 del giorno 26 (ventisei) maggio 2025, a pena di inefficacia dell'offerta, Tale offerta di acquisto dovrà essere depositata in regola con il bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del predetto professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al suddetto deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Chiunque, eccetto i condebitori, attuali

intestataria dell'immobile, è ammesso a fare offerte, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile. Essa, a pena di inefficacia, dovrà contenere: 1) le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); 2) in caso di persona fisica coniugata, dovrà essere indicato anche il regime patrimoniale della famiglia e le generalità del coniuge in regime di comunione dei beni ex art. 177 ss. c.c.. L'OFFERTA d'acquisto, inoltre, a pena di inefficacia, dovrà contenere: 3) copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale; 4) documentazione valida comprovante i poteri di firma (nel caso di procuratore speciale o rappresentante di società) o la legittimazione (se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare); 5) recapito telefonico. Nel caso l'offerta sia presentata da più soggetti, deve essere specificamente indicato il soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento; 6) i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è presentata; 7) 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; 8) l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della suindicata relazione di stima e dei documenti integrativi alla stessa (Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Siracusa e la cooperativa edilizia "Ania" ed il suindicato parere reso dal dirigente dell'Ufficio Comunale, visibili sul PVP). L'offerente dovrà indicare, all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione, se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di

aggiudicazione, la relativa dichiarazione. Alla superiore offerta dovranno essere allegati due assegni circolari (non postali) intestati all'avv. Michele Gallaro con la clausola (NON TRASFERIBILE), uno a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per il lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento. Pertanto, saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e, comunque, pari o superiori ad € **66.420,00** (prezzo base di vendita ridotto di un quarto) presentate entro le ore 10,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto; L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c.; e, dunque, ad eccezione della ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 gg. dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Essa è, inoltre, vincolante: pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste. La validità ed efficacia dell'offerta d'acquisto sono regolate dal codice di procedura civile e, nello specifico, dagli artt. 571, 572 e 573 c.p.c.. In caso di unico 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 un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi che non vi sia 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. . Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c. Se vi sono più offerte, il delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con i rilanci in aumento già precedentemente indicati: se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita in favore della migliore offerta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene 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. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta in favore di colui che l'ha presentata per primo. Le imposte ed i tributi relativi al trasferimento dell'appartamento e del pertinenziale garage aggiudicati, ogni onere fiscale e tutti gli importi occorrenti, borsuali e compensi, necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul compendio esecutato, posti a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versati unitamente al saldo prezzo di aggiudicazione, sempre mediante assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato, entro il termine di giorni 120, decorrente dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione. Sono altresì poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché 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, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorrente dall'aggiudicazione. Esso



dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione. 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. 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](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunaledisiracusa.it](http://www.tribunaledisiracusa.it) nonché sui siti [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it). Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. n. 59/2016, convertito con modificazioni con legge n. 119/2016, eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (3338697847) o via mail ([michelegallaro@alice.it](mailto:michelegallaro@alice.it)) o PEC ([michele.gallaro@pec.it](mailto:michele.gallaro@pec.it)). La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche verrà effettuata entro sessanta giorni prima della succitata data fissata per la vendita. Le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Siracusa, 19.2.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. MICHELE GALLARO