

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

**PROCEDIURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 27/2017 R.G.ES.**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO AL PREZZO RIBASSATO (II Vendita)**

Il sottoscritto Avv. Sabrina Giuliano, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliari, dott.ssa Concita Cultrera, con provvedimento emesso in data 22.10.2019, successivo provvedimento del 28.2.2023 e del 21.10.2024 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 27/2017 R.G.ES.

#### **AVVISA**

che, in esecuzione della predetta delega e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati

#### **E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO**

al prezzo infra indicato la piena proprietà del seguente immobile costituenti Lotto Unico che viene infra descritto

#### **AVVISA QUINDI**

Che Giorno **21 Gennaio 2025 alle ore 12,00**, in Siracusa, presso il Palazzo di Giustizia , sito in viale Santa Panagia 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale ( sala d'asta telematica, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 26 -eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale-), il sottoscritto professionista delegato procederà, alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo , nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione della piena proprietà del seguente immobile

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO:** ” *Locale adibito a laboratorio per arti e mestieri sito in Siracusa Viale Ermocrate n.111, piano terra e piano rialzato – il cui muro di cinta lato sud in seguito a ribaltamento è oggi costituito da pannelli di legno.- confinante con Viale Ermocrate e con proprietà di terzi . Censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 56, part.lle 454 e 456, Categoria C/3, classe 2, consistenza 290 mq, superficie catastale 324 mq, rendita €.1.377,91”*

**Prezzo base d'asta pari ad pari ad €.56.625,00** ( euro cinquantaseimilaseicentoventicinque /00) ( oltre Iva se dovuta).

**Prezzo minimo da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta** ( pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) **pari ad €. 42.468,75** (euro quarantaduemilaquattrocentosessantotto /75) ( oltre Iva se dovuta) –

**Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) €. **3.000,00** ( euro tremila/00).

### **INDICAZIONI VENDITA**

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e sue successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti, per come così descritto e valutato dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nelle relazioni di stima depositate in atti dall'esperto nominato Arch. Marco Mallia rispettivamente in data 25.7.2018, 24.9.2019, del 17.11.2021 e del 14.2.2024 ed alle quali integralmente si ci riporta, pubblicate nel sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), [tribunaledisiracusa.it](http://tribunaledisiracusa.it) nonché – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” -sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it) e su eventuali portali di avvisi collegati e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul portale di vendite pubbliche.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Come indicato dal CTU nominato: *“...l'immobile è di fatto composto da parti edificate in epoche diverse. Il nucleo originario risale alla prima metà del '900 e consiste in due unità edilizie attigue realizzate in muratura portante di pietra rustica e coperture a unica e doppia falda costituite da travi in legno, tavolati e sovrastanti manti di tegole. I predetti locali erano accessibili attraversando l'area coperta di pertinenza, che in tempi più recenti è stata coperta e chiusa lateralmente tramite l'innalzamento del muro di cinta e l'installazione di strutture metalliche di supporto alle lastre di lamiera zincata e di termocopertura che fungono da tetto. L'intero fabbricato, così come si presenta attualmente, si sviluppa per la superficie totale lorda di 350,00m<sup>2</sup> e netta di 313,85m<sup>2</sup>; risulta rifinito con materiali e manufatti di scarsa scelta commerciale (mancano gli intonaci interni e il pavimento) e in cattivo stato di conservazione generale; è dotato di impianto elettrico regolarmente allacciato alla relativa rete; non è dotato di impianto idrico (per la lavorazione dei marmi è attualmente impiegata una vasca di accumulo interna che viene riempita di volta in volta); non è dotato di impianto di scarico fognario. In conclusione si fa presente che all'interno dell'ambiente principale (cioè quello ottenuto coprendo e chiudendo l'area di pertinenza), su un soppalco chiuso lateralmente con pannelli di termocopertura ed accessibile tramite scala in ferro zincato, è stato ricavato un piccolo vano adibito ad ufficio ed avente superficie lorda di 10,70m<sup>2</sup> e netta di 10,08m<sup>2</sup>”* ( Perizia datata 25.7.2018 pag.ne 2,3,4) .“ *L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Viale Ermocrate n.111, e consiste in un laboratorio per arti e mestieri che:..... ricade urbanisticamente nella Zona R2 (f) - “Aree di riqualificazione urbana”, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.44 del Capitolo X delle*

Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa” ( Perizia datata 25.7.2018 pag.4 – vedi anche perizia datata 25.7.2018 pag. 8 ) .

### STATO CONSERVAZIONE E CONDIZIONI IMMOBILE

Come indicato dal Ctu nella perizia datata 17.11.2021: *“Il sottoscritto è ritornato sui luoghi a distanza di oltre tre anni e mezzo dal sopralluogo svolto l’01.12.2017 al fine di eseguire i rilievi e raccogliere ogni elemento utile alla stima. Già allora l’intera unità immobiliare si mostrava parzialmente rifinita e comunque affetta da evidente e generalizzato degrado, tant’è che nell’elaborato peritale (c.fr perizia datata 25.7.2028), ai paragrafi “2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione” (pagina 5) e “2.6. Valutazione dei beni” (pagine 9-10), si legge testualmente che: □ (paragrafo 2.1., pagina 5) L’intero fabbricato [...] risulta rifinito con materiali e manufatti di scarsa scelta commerciale (mancano gli intonaci interni e il pavimento) e in cattivo stato di conservazione generale; □ (paragrafo 2.6., pagine 9-10) [...] nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sul pregio dell’immobile e, di conseguenza, sull’appetibilità commerciale dello stesso [...] ovvero: la vetustà e la fatiscenza delle unità edilizie originarie, risalenti alla prima metà del ‘900, nonché il pessimo stato di conservazione in cui versano le coperture delle stesse; □ la mediocre qualità costruttiva generale; la mancanza di alcune finiture (principalmente intonaci e pavimenti. Ad oggi la situazione generale non è cambiata, anzi, .....**lo stato conservativo dell’immobile è stato significativamente compromesso dall’evento che ha reso necessario il sopralluogo del 28.05.2021: il ribaltamento di un’estesa porzione del muro di cinta, sul lato sud .** Come già chiarito nella relazione di stima il manufatto rappresenta a tutti gli effetti il muro di recinzione della proprietà, sul quale sono state poi ancorate strutture metalliche e pannelli a totale chiusura dell’originaria area scoperta. Orbene, mentre quest’ultimi elementi sono rimasti in posizione, fissati all’ossatura del tamponamento precario, la sottostante muratura di blocchetti di pietra arenaria ha subito un ribaltamento crollando all’interno della proprietà confinante, il cui suolo si trova ad una quota negativa massima di circa 2,10m rispetto al piano di calpestio del laboratorio artigianale oggetto di stima ....**Il muro ha ribaltato quasi interamente, ad esclusione delle fasce più basse della tessitura e delle porzioni laterali, e ciò ha consentito di appurare che il calpestio del laboratorio, almeno nella zona perimetrale sud, consiste in un magrone di calcestruzzo armato realizzato su uno strato di riempimento sciolto, disomogeneo e franoso, perlopiù costituito da detriti edili e rifiuti di varia natura. A crollo avvenuto e su incarico del Giudice ..... sono state eseguite opere di messa in sicurezza, fondamentalmente consistite nell’applicazione di pannelli di rete elettrosaldata nella fascia basale, nell’infittimento degli esistenti profilati metallici e nell’applicazione di pannelli in legno tipo “OSB”, ultimate il 15.09.2021 (si vedano le seguenti foto nn.5-8) ( cfr. perizia del 17.11.2021 pag.ne 4-5-6-7-8 9) .“ ad oggi la porzione di muro ribaltata non è stata ripristinata (avendo di fatto provveduto solo alla rimozione dei detriti e alla chiusura del***

***prospetto tramite l'installazione di una struttura leggera, con l'unico scopo di mettere in sicurezza l'immobile ed impedire a terzi di introdurvisi)***”( cfr. perizia del 17.11.2021 pag. 13).

Ed ancora come risulta da una successiva perizia datata 14.02.2024  
redatta dal CTU nominato l'Arch. Mallia così descrive lo stato dell'immobile: “ *nel corso dell'ultimo sopralluogo si ha avuto modo di appurare la completa integrità e funzionalità delle opere eseguite nell'ottobre 2021, ma anche, purtroppo, l'evoluzione del degrado che già affliggeva le coperture lignee dei due ambienti che costituiscono il nucleo originario (e più vetusto) dell'immobile. Nello specifico: Nel vano esposto a nord, la copertura a due falde inclinate costituite da tavolati con soprastanti manti di tegole (con gran parte dei laterizi mancanti o comunque non più in posizione) è apparsa sostanzialmente nel medesimo stato già accertato in passato, con maggiore estensione delle porzioni interessate da infiltrazioni d'acqua piovana. In tali zone sia le travi che le tavole che fungono da supporto per le tegole mostrano evidenti e significativi segni di marcescenza, fenomeno che al momento, almeno visivamente, non sembra invece coinvolgere né la trave di colmo né la capriata che centralmente la sostiene (si veda la seguente “Foto 1”). Nel vano esposto a sud, la copertura ad unica falda inclinata costituita da tavolato con soprastante guaina impermeabilizzante di tipo bituminoso (in gran parte mancante e divelta dal vento) è apparsa diffusamente impregnata d'acqua piovana e in più punti marcescente. Ad ogni modo sono le travi portanti ad aver subito maggiormente gli effetti deleteri delle infiltrazioni e delle percolazioni, dal momento che numerosi elementi risultano oggi visibilmente deformati e due di essi addirittura spezzati, uno in prossimità dell'incastro sud e l'altro in un punto centrale (si vedano le seguenti “Foto 2”, “Foto 3” e “Foto 4”)..... .....Alla luce degli accertamenti svolti ....la zona interna che comprende i due ambienti costituenti il nucleo originario dell'immobile (zona arancione in planimetria) è da ritenersi attualmente inagibile e pertanto inaccessibile a persone e mezzi, stante il concreto rischio che le coperture lignee o porzioni di esse, già in avanzato stato di degrado e in parte danneggiate, possano collassare senza preavviso sull'area sottostante. La zona interna orientata a sud (zona gialla in planimetria), delimitata a nord dal muro di uno dei due locali originari e dal limite della zona già identificata con il n.1, è accessibile solo alle persone e ad eventuali dispositivi leggeri dotati di ruote (es. carrelli, transpallet, ecc.) evitando ogni sovraccarico puntuale e ogni azione che possa trasmettere colpi e forti vibrazioni al pavimento. ..Si ricorda infatti che la zona in questione è stata già interessata dal crollo documentato nel 2021.....*

***INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA E RELATIVO COSTO*** Nei vani della “Zona 2” si prevede di eseguire le seguenti lavorazioni: a. rimozione del manto di tegole dall'estradosso della copertura del vano orientato a nord; b. rimozione della guaina bituminosa dall'estradosso della copertura del vano orientato a sud; c. rimozione dei tavolati delle coperture di entrambi i vani; d. rimozione delle travi della copertura del vano orientato a sud .All'esito dei calcoli svolti, risulta che il costo delle

*opere di rimozione delle coperture lignee pericolanti dell'immobile ammonta complessivamente a 7.751,43€ oltre I.V.A. (ovvero 9.456,75€), oltre i costi relativi al compenso del direttore dei lavori”*

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

*Il Ctu così evidenzia : “Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa è emerso che per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 a nome di ... Corrado. Il sottoscritto C.T.U., in data 03.05.2018 e con protocollo n.0071971 ....la richiesta Concessione Edilizia, nonostante le numerose e approfondite ricerche effettuate, non risulta rinvenibile in archivio (si veda l'allegato n.7 – Lettera rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa il 10.05.2018). La stessa Concessione, come accertato dallo scrivente C.T.U., non risulta neanche trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tutto ciò, si precisa, nonostante il documento sia stato regolarmente ritirato il 04.06.2009 (non dall'attuale proprietario). Per quanto detto, dunque, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile. “ ( cfr. pag. 7 perizia datata 25.7.2018) .*

*Ed ancora così evidenzia il CTU: ” Per quanto attiene la verifica della conformità urbanistica il sottoscritto non può fare altro che ribadire quanto già esposto nella relazione di stima (pagg. 4, 5 e 7), ovvero: **a.** l'immobile pignorato si compone di parti edificate in epoche diverse: il nucleo originario è stato realizzato prima dell'01.09.1967, in assenza di Licenza Edilizia, e solo in data 12.05.2009, probabilmente per i recenti ampliamenti abusivamente realizzati, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa ha rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 a nome di .... Alessandro (ex ... Corrado); **b.** in data 03.05.2018 e con protocollo n.0071971, il sottoscritto C.T.U. ha presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di prendere visione ed estrarre copia del predetto titolo edilizio e del relativo progetto approvato; **c.** che in esito alla predetta istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, con lettera del 10.05.2018 (Prot. n.0071971), ha comunicato allo scrivente C.T.U. che la richiesta Concessione Edilizia non è stata rinvenuta nell'archivio comunale (si veda l'allegato n.7 della relazione di stima); **d.** che la Concessione Edilizia in sanatoria, come accertato dallo scrivente C.T.U., non risulta neanche trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e ciò, si precisa, nonostante il documento sia stato regolarmente ritirato il 04.06.2009 (non dall'attuale proprietario, esecutato). Dunque l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa si è già chiaramente espresso sull'irreperibilità dello specifico titolo edilizio e lo scrivente C.T.U., purtroppo, nulla può di fronte a tale circostanza. La verifica della regolarità urbanistica di un fabbricato può essere infatti eseguita solo accertando la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'inerte progetto approvato: a tal fine la consultazione degli elaborati grafici allegati al titolo edilizio è imprescindibile. Le ricerche sono continuate presso gli sportelli della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa. Come già detto la Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata per l'edificio oggetto di stima non risulta trascritta, ad ogni modo si è presa visione dell'atto di compravendita del*

27.05.2011 (numero di repertorio 26005/13251, trascritto il 30.05.2011 ai nn.10390/7446), tramite la quale la società PE.DA.M. S.r.l. ha acquistato l'immobile dal sig. .... Orbene, nel documento la Concessione Edilizia in questione è esplicitamente citata senza, tuttavia, essere stata materialmente allegata. In definitiva si rimarca dunque che per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 del 12.05.2009, tuttavia tale documento non è reperibile né presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, né presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Dalla mancata consultazione del progetto approvato allegato al predetto titolo scaturisce l'impossibilità di eseguire la verifica della conformità urbanistica del manufatto edilizio". ( cfr. pag. 1-2-3 perizia datata 24.9.2019). Ed ancora successivamente il Ctu così si esprime : "Resta purtroppo invariata la condizione di stallo determinatasi circa la verifica della conformità urbanistica dell'immobile, accertamento finora non eseguito a causa dell'irreperibilità dell'ultimo titolo edilizio rilasciato per il fabbricato (si veda l'allegato n.7 della relazione di stima): la Concessione Edilizia in sanatoria n.228/09-2 del 04.06.2009".( cfr. pag.ne 3-4- perizia datata 17.11.2021).

### **SITUAZIONE CATASTALE**

Si specifica che l'immobile è catastalmente individuato in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 56 particelle 454 e 456 e che dette particelle sono catastalmente graffate ( ossia fuse virtualmente) .

Con riferimento alla situazione catastale dell'immobile così afferma il CTU " Si è accertato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale in atti Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nella zona urbanistica R2 (f) - "Area di riqualificazione urbana "( cfr. pag. 7 -8- perizia datata 25.7.2018)

### **ULTERIORI INDICAZIONI**

- Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e catastali all'abitabilità e/o agibilità.
- Non vi sono notizie in merito al pagamento degli oneri condominiali.
- Con riferimento al certificato di attestazione energetica, il Ctu "ritiene che **oggi** l'immobile stimato sia escluso dall'obbligo di redazione dell'APE in quanto in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici " (pag. perizia datata 24.9.2019). "Si fa presente che per l'immobile pignorato è stato redatto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) del 14.04.2011 a firma dell'ing. Igino La Paglia. In proposito, considerato che nel corso del sopralluogo avvenuto l'01.12.2017 il sig. ....ha dichiarato di non essere in possesso di alcuna certificazione energetica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad interrogare il portale siciliano "Sì Energia", sezione catasto energetico, al fine di ottenere copia del documento o comunque di verificarne la validità. L'indagine

*ha avuto esito negativo. Si precisa comunque che la ricerca svolta rappresenta un mero tentativo il cui fallimento non può totalmente escludere la sussistenza dell'attestato per l'immobile. Infatti occorre considerare che una consistente parte dei documenti (soprattutto quelli trasmessi con modalità cartacea secondo la vecchia procedura) non sono stati ancora inseriti nel portale e, pertanto, non possono risultare nelle ricerche telematiche, pur essendo stati regolarmente redatti e trasmessi alla Regione Sicilia. Per quanto detto, non è stato possibile verificare l'attuale validità della certificazione del 14.04.2011. Ad ogni modo, valido o meno il documento già rilasciato, lo scrivente ritiene che **oggi** l'immobile stimato sia escluso dall'obbligo di redazione dell'APE in quanto in corso di costruzione, ovvero nelle condizioni previste dalla lettera "g" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (pag. 4-5 perizia 24.9.2019).*

- Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutti gli oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità urbanistiche /catastali relativi all'immobile posto in vendita come indicati nelle perizie sopra indicate .

Gli ulteriori costi indicati dal CTU da ultimo nella relazione datata 14.2.2024 non sono stati né verranno detratti dal prezzo .

L'immobile verrà aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova.

- Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche , oltre a quelle indicate nella CTU in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42.

- Ad eccezione di quanto esposto dal CTU nominato nella perizia depositata , non si è in grado di verificare se gli impianti esistenti ( elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

- Si specifica, altresì ,che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si specifica, altresì, che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per

vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, 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 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in merito alla sussistenza di provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile posto in vendita .

### **STATO , POSSESSO**

L'immobile è nel possesso della procedura esecutiva ma all'interno dello stesso vi sono allo stato allocati macchinari di grandi dimensioni di proprietà dell'esecutata che, se del caso, dovranno essere rimossi con spese a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, altresì ,che ,in ogni caso , l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che tutti i costi necessari al ripristino dello stesso non sono né saranno decurtati dal prezzo di vendita né saranno assunti dalla procedura ma sono totalmente ed esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E REDAZIONE DELL'OFFERTA**

**Gli offerenti dovranno presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa viale Tunisi n. 29, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, o anche prima, previo appuntamento telefonico (Tel./Fax 0931/412001), offerta d'acquisto** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 del c.p.c.), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito ( che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta , che dovrà contenere gli assegni di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato al momento del deposito . **L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente**, a pena di inefficacia :

a. cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile , residenza; copia fotostatica di documento di identità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai

genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare anch'essa allegata; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche devono essere indicati la denominazione, sede legale, codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e relativa copia del documento di identità e del codice fiscale ; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

**b.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

**c.** 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;

**d.** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

L'offerta dovrà altresì contenere

**e.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

**f.** recapito di telefonia mobile ;

Si avverte che l'offerente nella dichiarazione deve altresì indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa ed, in mancanza , le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa.

**L'offerta non è efficace** se perviene da debitore che non può presentare offerte, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione.

L'offerta, salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., è vincolante ed irrevocabile, pertanto sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente alla gara.

L'offerta , che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579 , ultimo comma c.p.c.; il tale ipotesi il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto 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;

#### **ASSEGNI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

Unitamente alla dichiarazione di offerta suddetta, **a pena di inefficacia**, l'offerente dovrà **depositare**, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato (un assegno o vaglia postale per ciascun

lotto per il quale si presenta offerta), una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione - che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c. - e, con le stesse modalità, una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese – importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza -.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame; il medesimo professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di delega e/o nel presente avviso ; il professionista delegato provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile.

**Nel caso di unico offerente.** Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene 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'articolo 588 c.p.c..

**Nel caso di pluralità di offerte valide.** Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide , si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti , ovvero nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si procederà

all'aggiudicazione o all'assegnazione ai sensi dell'art.573 c.p.c., bensì le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta disposizioni contenute nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista .

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE**

Entro il termine massimo di **centoventi** giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare, il **saldo prezzo**, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario al momento dell'aggiudicazione. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993*, al versamento sul conto 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); tale importo per cui operare il versamento diretti è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; 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; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine fissato per il versamento del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta , il professionista delegato rimette gli atti al Giudice delle Esecuzioni e questi ne dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sequestri; pertanto le eventuali altre trascrizioni pendenti sui beni posti in vendita non andranno cancellate ; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Sono posti a carico dell'aggiudicatario: il pagamento degli oneri tributari relativi all'acquisto dei beni, la metà del compenso spettante al delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese 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 di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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. Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di

trasferimento in caso di vendita dei terreni non dovesse essere valido , il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il professionista delegato effettuerà presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso, unitamente dell'ordinanza di delega ed alla perizia, verrà data pubblicità mediante pubblicazione -in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto e delle fotografie - sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), nonché – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – sui siti Internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (contatto e-mail: [info.siracusa@edicomsrl.it](mailto:info.siracusa@edicomsrl.it); tel. 041-5369911; fax 041-5351923) . Dette forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte o della data della vendita. Il presente avviso , unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed ai relativi allegati comprese le fotografie, verrà pubblicato anche sul portale di vendite pubbliche entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita . Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e tale richiesta dovrà essere formulata mediante il portale di vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Tunisi 29, scala c, quinto piano, dalle ore 16,00 alle ore 19 (previo appuntamento telefonico al n° 0931.412001 ), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

**Siracusa, 22 Ottobre 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Firmato digitalmente**

**Avv. Sabrina Giuliano**

*Sabrina Giuliano*