

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 287/2013 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Guendalina Corradi, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva n. 287/2013 R. Gen. Es. Imm. Tribunale di Siracusa, giusta ordinanza del 10.09.2019 emessa dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera e successivi rinnovi del 05.12.2023 e dell'08.12.2024,

AVVISA

che in esecuzione dell'ordinanza di delega del 10.09.2019, (e successivi rinnovi), con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita ex artt. 569 e 591 bis cpc, con deroga alla modalità di vendita telematica, secondo le modalità ed i termini di seguito indicati,

GIORNO 07 MAGGIO 2025, alle ore 11:00.

presso il proprio studio, sito in Siracusa, Via Tevere n. 50,

si terrà il quarto tentativo di vendita senza incanto del bene sotto descritto - pertanto per tale giorno e tale ora sono convocate le parti e gli offerenti dinanzi a sé - e si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra indicato, meglio descritto nelle consulenze estimative in atti, e all'aggiudicazione del bene in presenza dei presupposti di legge.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Floridia, (Siracusa), nel V.le Vittorio Veneto n. 222, posto al primo piano, a destra salendo le scale, composto da ingresso-soggiorno, tre vani utili, cucina ed accessori. In N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 19, particella 1907, sub 4, p. 1°, categoria A/2, cl. 3, vani 7, rendita catastale € 542,28, superficie totale 164 mq, superficie totale escluse aree scoperte 157 mq.

Il lotto è posto in vendita al:

-PREZZO BASE € 59.779,69 (euro cinquantanovemilasettecentosettantanove/69)
(come stimato dal CTU e riportato nella relazione depositata, al netto degli oneri necessari dallo stesso determinati per le regolarizzazioni ivi specificate, già ribassato di un quarto rispetto al precedente tentativo di vendita);

- OFFERTA MINIMA € 44.834,77 (euro quarantaquattromilaottocentotrentaquattro/77),
a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.;

- MINIMA OFFERTA IN AUMENTO € 3.000,00 (euro tremila/00)

in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

SPECIFICA CHE

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, sito in Siracusa, Via Tevere n. 50.

Descrizione dell'immobile.

Dalle relazioni di stima in atti, redatte dagli esperti estimatori nominati dal Giudice dell'Esecuzione, rispettivamente Arch. Daniela Sanlorenzo, in data 19.03.2014, e Arch. Claudio Mastriani, in data 13.06.2022, ed alle quali si fa espresso rinvio per una più completa descrizione del bene, si rileva quanto segue.

L'appartamento posto in vendita è inserito al primo piano di uno stabile plurifamiliare con tre elevazioni fuori terra e con copertura a falde inclinate, ubicato a Floridia, con ingresso dal civico n. 222 della strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto. L'accesso all'appartamento è possibile esclusivamente attraverso una scala comune interna. Esso è composto da ingresso-soggiorno, tre vani utili, cucina ed accessori, ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al Foglio 19, Particella, Sub 4, piano 1°. Lo stabile si presenta esternamente in buono stato conservativo e di normale pregio architettonico. La zona in cui risulta inserito lo stabile è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali acqua, fognatura, luce, telefono e gas di città, ed è prevalentemente residenziale con edifici di discreta qualità e con sparse piccole attività commerciali.

L'unità abitativa confina a Nord-Est con vano scala e con altra ditta, a Sud-Est prospetta verso cortile privato, a Sud-Ovest confina con proprietà in testa ad altra ditta e a Nord-Ovest prospetta verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale. Come risulta dalla relazione di stima in atti redatta dall'Arch. Daniela Sanlorenzo in data 19.03.2014 - alla quale si fa espresso rinvio per una più completa descrizione della situazione urbanistica del bene - in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia, l'immobile posto in vendita fa parte delle zone classificate "C/2.3" che ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 "sono le zone di edilizia residenziale di completamento".

Il perito ha accertato che l'immobile posto in vendita risulta costruito con Concessione Edilizia del 27/06/1985 n. 135, rilasciata dal Comune di Floridia che, successivamente, con Concessione Edilizia del 06/06/1986 n. 55, è stata autorizzata la sopraelevazione del 1° piano del fabbricato per civile abitazione di cui alla C.E. n. 135 del 27/06/1985 e che con Concessione Edilizia del 17/03/2009 n. 13/09, è stata autorizzata la realizzazione della copertura del secondo piano con sottotetto non abitabile e la modifica dei prospetti dell'immobile di cui alla C.E. n. 55 del 06/06/1986.



Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n. 13/09 del 17/03/2009 ed alla Concessione Edilizia n. 55 del 06/06/1986, il perito ha rilevato delle difformità planimetriche consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, altresì accertando la procedibilità dell'istanza ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 per regolarizzare lo stato di fatto.

Il perito ha accertato che l'unità abitativa non è conforme ai progetti approvati e non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità.

L'esperto estimatore ha quindi quantificato in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) le spese per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate e per il rilascio del certificato di abitabilità, che ha detratto dal valore di stima dell'unità abitativa (€ 143.200,00 - € 1.500,00= € 141.700,00).

Composizione interna. L'Arch. Daniela Sanlorenzo ha rilevato che l'appartamento ha una superficie residenziale catastale di 160 mq c.a. e che è funzionalmente distribuito come di seguito indicato. Dalla porta di ingresso, posta sul pianerottolo delle scale, si accede ad un vano "soggiorno", di forma pressoché rettangolare, dotato di una finestra con affaccio verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto e di una porta finestra che conduce ad un piccolo balcone/veranda aggettante verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto. Dal "soggiorno" una porta, posta sulla parete Sud-Ovest, conduce ad un piccolo "disimpegno" dal quale è possibile accedere al vano "Cucina", di forma quadrata, dotata di finestra con affaccio verso la strada comunale denominata Viale Vittorio Veneto e di una porta finestra che conduce al piccolo balcone/veranda al quale si accede anche dal "soggiorno". Dal piccolo "disimpegno" una seconda porta consente l'accesso ad un bagno dotato di presa d'aria/luce a soffitto. Sempre dal piccolo "disimpegno" è possibile raggiungere un corridoio/disimpegno che segue la direttrice sud-ovest nord-est. In testa al corridoio, a sud-ovest, una prima porta consente l'accesso alla "camera 1", dotata di finestra con affaccio verso il cortile privato. Proseguendo lungo il corridoio/disimpegno in direzione nord-est una porta, a destra, consente di accedere alla "camera 2", di forma quadrata, con affaccio tramite finestra verso il cortile privato, dotata di porta finestra che consente l'accesso sul balcone aggettante verso il cortile. Proseguendo ulteriormente lungo il corridoio, una seconda porta, a destra, consente l'accesso, previo superamento di un gradino, al vano WC di forma rettangolare, dotato di finestra con affaccio verso il cortile privato. In testa al corridoio, a nord-est, una porta consente l'accesso alla "camera 3", di forma quadrata, con affaccio tramite porta finestra sul balcone/veranda prospiciente il cortile privato.

Con particolare riferimento ai plafoni, l'Arch. Daniela Sanlorenzo ha segnalato il distacco dello strato di tonachina in cucina, fenomeni di efflorescenza salina, causati da infiltrazioni, su parte dei soffitti del soggiorno e fenomeni di condensa nel locale bagno, dovuti a scarsa aerazione. Il perito ha precisato che le spese necessarie per il ripristino dei soffitti non sono state quantificate, ma se ne è tenuto conto adeguando il tasso di capitalizzazione in sede di determinazione del valore di stima.

L'immobile è provvisto di attestazione di prestazione energetica. Nello specifico esso ricade in Classe Energetica "C", con indice di prestazione energetica globale pari a 69,81 Kwh/mq anno.

Si fa presente che nel quadro "D" della nota di trascrizione relativa all'atto di provenienza del bene posto in vendita è specificato che: *"E' compresa nella vendita la proprietà proporzionale della striscia di terreno larga circa metri due e centimetri trenta per una lunghezza di metri cinque circa che dipartendosi dal marciapiede del Viale Vittorio Veneto conduce all'ingresso condominiale, del portone di ingresso, della terrazza (con facoltà di realizzarvi nuove costruzioni senza dovere corrispondere alcuna indennità o compenso né di dover chiedere alcun consenso al condominio e con facoltà di liberamente alienarla a terzi), corpi tutti in comune solo fra i piani elevati con esclusione del piano terra, e dei corpi comuni per legge e per destinazione salvo quanto infra. La parte venditrice si riserva: - la proprietà e l'uso dell'area ineditata circostante il fabbricato (tranne la suindicata striscia di collegamento con il Viale Vittorio Veneto); si riserva altresì le facoltà: - di sopraelevare, ridimensionare, abbattere del tutto o in parte ed a suo esclusivo piacimento i muri di recinzione prospicienti le pubbliche vie e/o di sopraelevare quelli posti al confine con le proprietà limitrofe; - di modificare la tipologia, il verso, la direzione e l'inclinazione delle falde (coperture) degli immobili esterni (immobile a struttura metallica autorizzato posto ad angolo tra il viale Vittorio Veneto e la strada provinciale Belfronte Taverna e immobile retrostante), sempre limitatamente al piano terra e comunque senza che ciò possa recare danni alle restanti unità immobiliari dell'edificio e nel rispetto delle norme vigenti; - di pavimentare con qualsiasi tipo di materiale gli spazi esterni di sua esclusiva proprietà e il diritto di mettere a dimora cespugli, arbusti, piante ed alberi di ogni tipo, dimensioni, forme ed altezza; - di poter rinchiudere e coprire con qualsiasi struttura, fissa e precaria, fino all'altezza massima interna di metri tre e centimetri cinquanta, gli anzidetti spazi esterni alla sagoma dell'edificio (con la sola eccezione della suindicata e limitata striscia di terreno, larga metri due e centimetri trenta per cinque metri, che dipartendosi dal marciapiede condominiale posto sul Viale Vittorio Veneto conduce direttamente all'ingresso condominiale) qualora, beninteso, ciò risulterà consentito dall'Amministrazione comunale e non arrechi limitazioni di veduta e di aerazione a detto passaggio esclusivo ai piani superiori; di modificare il percorso e la collocazione delle canalizzazioni idriche e fognanti, siano esse interrate che assicurate al tetto del solaio di copertura del piano terra, con il solo obbligo di assicurare gli allacciamenti con la rete idrica comunale e con la civica fognatura, senza interrompere né limitare i diritti e le servitù esistenti; -di modificare in ogni modo possibile il prospetto del piano terra dell'edificio anche ricorrendo ad altre forme di rivestimento, coibentazione ecc, ed all'apertura e chiusura di altre porte, varchi, vetrine e accessi; -di realizzare e costruire canne fumarie, di aerazione, di esalazione, di ogni dimensione e tipo, (anche fissandole sulle facciate esterne dell'edificio con esclusione della facciata principale) senza che tali canne fumarie costituiscano servitù nelle aperture già esistenti o ne limitino l'aerazione e l'illuminazione; -di collocare nel*



tetto di copertura del torrino vano scala, antenne, parabole e strumentazioni per ricevere segnali radio televisivi di ogni tipo e genere, per uso esclusivamente privato e non pubblico, con facoltà di accedervi per la relativa manutenzione; - di collocare nelle facciate esterne dell'immobile cavi elettrici di ogni genere, tipo e forma, atte ad alimentare o a consentire il collegamento con le antenne, parabole, strumentazioni di cui al precedente punto, sempre che venga esclusa la facciata principale e che tali impianti non arrechino pericoli e non limitino i diritti di veduta e/o illuminazione già esistenti; di collocare, anche assicurandole alle facciate esterne dell'edificio, insegne luminose di ogni tipo, anche di tipo verticale, dimensione e genere, nonché aste e pennoni di ogni tipo e genere, che, dipartendosi dal piano terra, raggiungeranno le altezze regolamentari e sempre che poste a ridosso del muro di cinta esterno; di delimitare o chiudere con muretti (o altro materiale) la striscia di terreno larga circa due metri e centimetri trenta per metri cinque circa che dipartendosi dal marciapiede posto sul Viale Vittorio Veneto conduce all'ingresso condominiale della palazzina purché il muretto non superi l'altezza di metri uno dalla quota del marciapiede con la possibilità di poter sopraelevare per altri metri zero virgola ottanta sopra detto muretto con ringhiere o materiali similari; di collocare negli spazi esterni dell'edificio o all'esterno delle facciate, sino all'altezza del piano terra, scambiatori di calore e sistemi di climatizzazione di ogni genere e tipo; -di suddividere e frazionare il locale e le pertinenze posti al piano terra e di modificarne la funzione e la destinazione d'uso".

Disponibilità del bene. Per quanto attiene l'attuale stato di possesso dell'immobile, si evidenzia che esso è occupato dal debitore a ciò autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione sino all'emissione del decreto di trasferimento. Per tale immobile il professionista delegato è stato nominato custode giudiziario con provvedimento del 10.09.2019.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, valutato e descritto dai CTU, Arch. Daniela Sanlorenzo e dall'Arch. Claudio Mastriani, nelle rispettive relazioni di stima e relativi allegati, pubblicati sui siti internet più avanti indicati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché 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 di stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (v. ordinanza di autorizzazione alla vendita).

Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione (art. 2922 Cc).



La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risultante dalla documentazione agli atti della procedura, anche in relazione alla legge 28/02/1985, n. 47 ed al Testo Unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario, se necessario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del detto Testo Unico, e di cui all'art. 40, comma 6 della detta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro giorni 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto in cui oggi si trova anche con riferimento ai relativi impianti (idrici, elettrici, sanitari, di riscaldamento etc.), in merito ai quali viene pertanto esclusa ogni garanzia di legge in materia.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile, salvo espresso esonero, sarà effettuata 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 (v. ordinanza di autorizzazione vendita).

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che, se presenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile agli artt. 571 c.p.c. e seguenti.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto, personalmente oppure a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., ai sensi del quale gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, (per appuntamento telefonico: 0931/62577; 340/4659725), al sottoscritto professionista delegato, Avv. Guendalina Corradi, presso il proprio studio sito in Siracusa, Via Tevere n. 50, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita, quindi, entro le ore 12:00 di MARTEDÌ 6 MAGGIO 2025,** in busta chiusa all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione. Sarà il professionista delegato o un suo incaricato ad hoc ad annotare, all'esterno della busta, il nome, previa identificazione, di chi



materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo di € 16,00 (o comunque dell'importo vigente al momento della presentazione) da applicare sull'offerta, con cui si manifesta l'intenzione di voler acquistare l'immobile posto in vendita, contenente, a pena di inefficacia, i requisiti di seguito indicati.

a. I dati identificativi del soggetto offerente: in caso di offerta presentata da persona fisica, essa deve essere sottoscritta dall'offerente e dovrà indicare: le generalità complete dell'offerente, quindi nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di una impresa o di una professione, nonché residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa. Dovrà essere altresì indicato lo stato civile e, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale esistente. Nella ipotesi di comunione legale dei beni, se l'acquisto ricade nella comunione legale, devono essere indicati anche i dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza). Invece, per escludere l'acquisto dalla comunione ai sensi dell'art. 179, ultimo comma c.c., il coniuge non acquirente, in caso di aggiudicazione in favore del coniuge offerente, dovrà rendere a verbale apposita dichiarazione riconoscendo l'acquisto come bene personale del coniuge, partecipando pertanto alle operazioni di vendita; in caso di offerta presentata da un minore o da un incapace, essa dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da quello che tra loro esercita la potestà esclusiva, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero dal legale rappresentante, e dovrà indicare: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa sia dei genitori/legale rappresentante, sia del minore/incapace, nonché, gli estremi del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata da società, associazione, comitato o altra persona non fisica, essa dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà contenere le relative generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa), nonché, la denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA della società, associazione, comitato o altra persona non fisica; in caso di offerta presentata dal procuratore speciale essa dovrà contenere, oltre a quanto prescritto nei precedenti punti con riferimento al soggetto rappresentato, i dati del procuratore speciale; in caso di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente e, con riferimento ad ogni partecipante, dovrà indicare quanto riportato nei precedenti punti. In tale fattispecie si dovrà specificare chi, tra questi, avrà la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento nella ipotesi di gara; in caso di offerta presentata da un avvocato per persona da nominare, essa dovrà essere sottoscritta dall'avvocato e dovrà contenere le generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa) solo allo stesso riferite;

- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c. l'indicazione del 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. 571, comma 2 c.p.c.) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d. il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che in ogni caso non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati.

L'offerta deve contenere, altresì, l'indicazione:

- dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- dell'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- del referente della procedura;
- della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- dell'importo della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, ed i dati relativi all'assegno circolare non trasferibile o del vaglia postale non trasferibile, intestato "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", a mezzo del quale dovrà essere versata la cauzione;
- dell'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto, ed i dati relativi all'assegno circolare non trasferibile o del vaglia postale non trasferibile, intestato "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", a mezzo del quale dovrà essere versato il fondo spese;
- del recapito telefonico e l'eventuale recapito di posta elettronica certificata.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inefficacia, i seguenti documenti:

- se l'offerta è formulata da persona fisica: fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, se l'acquisto ricade in comunione legale dei beni, anche del coniuge (in tal caso salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata da un minore o un incapace: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori o del rappresentante legale, nonché del minore o dell'incapace ed altresì copia autentica del ricorso e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata da società, associazione, comitato o altra persona non fisica: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante legale e copia del documento (ad esempio, certificato/visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente; inoltre, se il soggetto offerente è iscritto nel registro delle imprese, deve essere allegato un certificato camerale aggiornato, altrimenti copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto;



- se l'offerta è formulata da un procuratore speciale: fotocopia dei documenti appena indicati ai superiori punti, relativi sia al soggetto rappresentante che al soggetto rappresentato, nonché originale/copia autentica della procura speciale;

- se l'offerta è formulata da più persone: oltre ai documenti appena indicati ai superiori punti relativi a ciascuno dei soggetti offerenti, qualora l'offerta non contenga la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- se l'offerta è formulata da un avvocato per persona da nominare: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del solo avvocato.

All'offerta dovrà essere altresì allegato pena l'inefficacia :

- un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", (e relativa fotocopia), per un importo non inferiore del 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc; nonché altro assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato sempre "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", (e relativa fotocopia), a titolo di fondo spese, nella percentuale del 20% del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza. Gli assegni o i vaglia relativi rispettivamente alla cauzione ed al fondo spese, dovranno essere inseriti all'interno della busta contenente l'offerta, che il professionista delegato o il suo delegato sigillerà in modo idoneo al momento del deposito.

La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), potrà essere depositata anche successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato.

L'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Si avverte che, l'offerta non è efficace se perviene dal debitore, che non può presentare offerte, se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., (entro le ore 12:00 di martedì 06.05.2025), se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato, se non è accompagnata dal deposito della cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto come appresso indicato. L'offerta deve essere, altresì, accompagnata dal deposito del fondo spese in misura non inferiore al 20% del prezzo offerto.

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

OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato, **MERCOLEDÌ, 7 MAGGIO 2025, alle ore 11:00**, presso il proprio studio, sito in Siracusa, Via Tevere n. 50, aprirà le buste ed esaminerà le offerte presentate, ammettendo la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per il bene relativo alle offerte in esame.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

Nel caso di un unico offerente, se l'offerta proposta è uguale o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, quindi se non è inferiore all'offerta minima, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene 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.

Qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o all'assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ma sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (v. ordinanza di delega).

In caso di più offerte valide, si procede ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta (art. 573, primo comma c.p.c.) con aumenti, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta immediatamente precedente, non inferiori al rilancio minimo pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, indicato nel presente avviso come minima offerta in aumento (€ 3.000,00). Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Al fine di individuare la migliore offerta si tiene conto dell'entità 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.

Nel caso in cui, 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.

Nel caso in cui l'offerta più alta, ovvero, la più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, quindi non inferiore all'offerta minima, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o all'assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ma

sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (v. ordinanza di delega).

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

Si rende noto altresì:

- che, in caso di offerta presentata da un avvocato per persona da nominare, l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare e documentare, nei tre giorni successivi alla aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico, tutti i dati relativi al soggetto per il quale ha presentato 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 diverrà definitiva a nome dell'avvocato (art. 583 c.p.c);

- che l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero, entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non può essere inferiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione - 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 esso, unito alla cauzione confiscata, sarà inferiore a quello offerto (art. 587 cpc) - dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione e nello stesso termine e con le medesime modalità, eventuale integrazione del deposito per spese;

- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, da effettuare sempre entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero, entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non può essere inferiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, e nella misura e con le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato, e che qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, sempre entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, ovvero, entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non può essere inferiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo al professionista delegato, al quale dovrà comunque consegnare l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;

- che l'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 con spese a carico dell'aggiudicatario;

- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario e sono a carico

dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione, 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 c. VII del D.M. 227/2015;

- che, conformemente all'ordinanza di delega, del presente avviso verrà data pubblicità almeno 45 giorni prima la scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

- mediante pubblicazione sui siti internet *www.tribunale.siracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore, alle foto e parte degli allegati;
- mediante pubblicazione sui siti internet *casa.it*, *idealista.it*, *bakeca.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima indicata nel medesimo avviso di vendita e del contatto del professionista delegato e custode;
- mediante pubblicazione sul sito internet *www.asteannunci.it*, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore, alle foto e parte degli allegati.

- che presente avviso verrà data, altresì, pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore, alle foto e parte degli allegati;

- che gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili in vendita entro 15 giorni dalla richiesta che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016;

- che il presente avviso verrà comunicato a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, a chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 570 c.p.c., previo appuntamento (cell: 340/4659725; tel.: 0931/62577; mail: guendalinacorradi@hotmail.com; PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it), presso lo studio sito in Siracusa, Via Tevere n. 50.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nell'ordinanza di vendita.

Siracusa, 31 gennaio 2025

Il professionista delegato

avv. Guendalina Corradi

