

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. 194/2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

EX ARTT. 569 e 591 bis c.p.c.

L'Avv. Carla Sorrentino, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza resa in data 6/2/2025 dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, ora sostituita dal Dott. Giuseppe Solarino, nel procedimento esecutivo n. 194/2020 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, il **25/9/2026, alle ore 9.00**, presso i locali del Tribunale di Siracusa (sala aste telematiche, livello 0, corpo B, n. 27), siti in Siracusa, Viale Santa Panagia, 109, procederà alla vendita con deroga alle modalità di vendita telematica mista del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà della villetta bifamiliare sita in Siracusa, Contrada Milocca, Traversa Cozzo Vella n. 18/A, composta da tre vani ed accessori a piano terra, e soprastante vano sottotetto, con corte di pertinenza esclusiva estesa mq. 507 circa, compreso il costruito; riportata la villetta nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 145, particella 75, sub 2, z.c. 1, cat. A/7, classe 2, vani 4,5, rendita catastale € 499,67, mentre la corte di pertinenza è riportata nel Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 145, particella 169, ente urbano, ha 00.05.00.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Dalla relazione di stima agli atti, alla quale si rimanda, si rileva che l'immobile è stato realizzato relativamente al piano terra in assenza di provvedimenti autorizzativi e per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Siracusa in data 1 marzo 1996, concessione edilizia in sanatoria n. 58/S-96, pratica n. 65/F, e successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata sempre dal detto Comune di Siracusa in data 13 novembre 2000, n. 161/2000, pratica edilizia n. 842/E, per la realizzazione della copertura a falde del terrazzo di copertura dell'immobile. Non risulta alcuna pratica per l'abitabilità. Dal punto di vista urbanistico si rilevano le seguenti difformità: modifiche interne relativamente al piano terra; chiusura verticale di veranda coperta; modifiche di prospetto esterno relativamente al piano terra e al piano di copertura; realizzazione di una veranda coperta sul fronte Sud; realizzazione di una scala in ferro esterna per l'accesso alla copertura; cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile in superficie abitabile; realizzazione di una dependance e di un bagno esterno.

Relativamente alle modifiche interne ed alle modifiche di prospetto esterne relative al piano terra, le stesse sono suscettibili di regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica SCIA in sanatoria ed il pagamento di un'ammenda di € 1.000,00.

Relativamente alle modifiche di prospetto nel sottotetto, nel quale sono state realizzate due finestre sul fronte Est ed una finestra sul fronte Ovest, le stesse non sono suscettibili di regolarizzazione e, pertanto, si prevede si ripristinare lo stato autorizzato. Relativamente alla veranda coperta sul prospetto Est, per la stessa è possibile regolarizzare la chiusura con superficie vetrata, con il pagamento di € 25/mq. ed il posizionamento di una porta finestra che divida il vano soggiorno dalla veranda. Per tale veranda la destinazione d'uso sarà quella di giardino di inverno e non quella attuale di vano abitativo nella fattispecie camera-studio.

All'esterno, sul prospetto Sud è presente una veranda coperta, realizzata con struttura metallica, oltre a una piccola dependance e un bagnetto esterno ed una scala esterna in ferro per l'accesso al sottotetto.

Relativamente alla dependance ed al bagno esterno realizzato sul confine Nord, nonché alla veranda coperta realizzata sul confine a Sud, se ne prevede la demolizione in quanto: non rispettano le distanze dal confine; il lotto di terreno non ha potenzialità edificatoria residua ed infine le strutture non risultano compatibili con la normativa sismica vigente. Per quanto relativo alla scala esterna in ferro anche per essa si prevede la rimozione in quanto priva di scheda tecnica e, pertanto, non risulta compatibile con la normativa sismica vigente. Si precisa che benché il sottotetto non abitabile sia stato autorizzato con una porta di accesso prospiciente sul prospetto esposto ad Ovest, l'accesso allo stesso, come descritto nella relazione tecnica allegata alla C.E. in sanatoria, era consentito tramite scale di fortuna (ovvero scala non fissa). Per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in vani abitabili, si prevede la rimozione degli impianti ivi presenti, la rimozione delle piastrelle del bagno e della cucina, la chiusura delle finestre non autorizzate ed il ripristino della destinazione d'uso autorizzata. Tale circostanza è dovuta al fatto che l'altezza media utile dei vani è inferiore a 2,70 m, limite classico per i vani abitabili è inferiore a 2,40 m, limite in deroga del decreto salva casa.

I costi necessari per sanare i sopra indicati abusi, sono i seguenti: ammenda per modifiche interne e di prospetto - SCIA in sanatoria € 1.000,00; oneri per chiusura veranda ($\text{€ } 25,00 \times 19,50 \text{ mq}$) € 487,50; diritti esame progetto CILA € 78,00; diritti di segreteria CILA € 46,80; spese tecniche per pratica CILA € 1.200,00; variazione catastale comprensiva di spese di registrazione docfa € 500,00; pratica SCA € 600,00; diritti esame progetto CILA € 156,00; diritti di segreteria CILA € 46,80; bollo € 16,00, e quindi per un totale complessivo di € 4.131,10.

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico e di condizionamento) e tali spese restano escluse da tale conteggio. Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e preventivo di ditta elettrica ed edile specializzata per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e

in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sono pari a € 4.131,10.

A tale importo occorre aggiungere i costi di demolizione - adeguamento delle varie opere abusive non regolarizzabili sopra descritte e quantificate con il vigente prezzario delle opere pubbliche della Regione Sicilia 2024, pari a € 8.221,03.

Costi regolarizzazione + costi demolizioni - adeguamenti = € 4.131,10 + € 8.221,03 = € 12.352,13.

Tale importo è stato decurtato dal valore finale del fabbricato.

Ai fini della destinazione urbanistica si precisa il detto immobile ricade in zona CR1c: articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c – *“Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena. Tali aree, precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.R. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di PRG nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68. Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni. I parametri urbanistici ed edilizi sono: indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/m; rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq; Altezza massima (H): m 7,50 Indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.”*.

Infine si precisa che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 20241204-089017-10065 del 4/12/2024.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata e la sottoscritta professionista delegata è custode dell'immobile.

Salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario ed a richiesta dello stesso, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica e/o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt.li 605 e segg. c.p.c.

PREZZO

Prezzo base: € 91.432,40 (novantunomilaquattrocentotrentadue virgola quaranta).

Offerta minima € 68.578,80 (sessantottomilacinquecentosettantotto virgola ottanta) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero zero).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Fondo Spese pari al 20% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte irrevocabili di acquisto dell'immobile pignorato, personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

La presentazione delle offerte potrà avvenire presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24, previo appuntamento telefonico ai nn. 095.536872 / 3481124451, **fino alle ore 12.00 del 24/9/2026 (giorno antecedente a quello fissato per la vendita).**

Le offerte dovranno essere depositate, in regola con il bollo, in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista delegato o da personale da questi incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito – che può essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del G.E., quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta dovranno essere inseriti:

1) Un'offerta, in regola con il bollo, contenente a pena d'inefficacia:

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato che, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di benefici fiscali previsti dalla normativa vigente, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza da depositare ed in caso di aggiudicazione, dovrà

produrre, entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, idonea certificazione attestante la sussistenza dei benefici richiesti;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà 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 comunque essere superiore a quello di centoventi giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

f) un eventuale recapito di telefonia mobile.

2) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale o tessera sanitaria di colui che formula e sottoscrive l'offerta (in caso di pluralità di offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie del documento di identità);

3) un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto al quale si intende partecipare, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

4) un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, per un importo pari al 20% del prezzo proposto che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Si precisa che la validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile e che, in particolare l'offerta non è efficace:

1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;

2) se è inferiore all'offerta minima sopra determinata e dunque inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;

- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se l'offerta non contiene l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima.
- 5) se, in caso di unica offerta di acquisto per più lotti, l'offerente non indichi espressamente il prezzo offerto per ciascun lotto.

In caso di vendita telematica l'offerta deve contenere: i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; l'Ufficio Giudiziario presso il quale è pendente la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'identificazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita e il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima; l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del fondo spese; il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme del bonifico di cui sopra, con la precisazione che i bonifici devono riportare la seguenti causali: "Procedura esecutiva RGE n. 194/2020 versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 194/2020 versamento fondo spese"; numero fax: 0931752616 dell'ufficio giudiziario ove è iscritta la procedura; l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta è **irrevocabile**, salve le ipotesi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 25/9/2026, alle ore 9.00, presso i locali del Tribunale di Siracusa, siti in Viale Santa Panagia, 109, alla sola presenza degli offerenti, si apriranno le buste per l'esame delle

offerte d'acquisto senza incanto, e si provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

Qualora sia presentata un'unica offerta, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora vi sia un'unica offerta valida, per un importo inferiore al prezzo base ma almeno pari al 75% dello stesso, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ma sospende la vendita e rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 508 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c..

Qualora vi siano più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).

Nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti aderisca alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., i beni potranno essere aggiudicati in base al criterio dell'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve termine possibile, ovvero, in subordine, l'offerta alla quale sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Qualora 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 o quella più vantaggiosa risulti pari al prezzo base d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Se, invece, l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base d'asta ma pari o superiore alla offerta minima, il bene è aggiudicato al miglio offerente.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nella domanda di partecipazione ovvero, in mancanza, entro **centoventi giorni** dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono indicati in calce al presente avviso.

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, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese).

Tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione.

Se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

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 stesso.

In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

AVVISA

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che tutte le attività che, a norma degli artt.li 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o le istanze di partecipazione all'incanto;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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; 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; 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;

- che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.asteanunci.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Si precisa che le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti: Banca Agricola Popolare di Sicilia già Banca Agricola Popolare di Ragusa: IT94J0503616900CC0451299773.

Il Professionista Delegato

Avv. Carla Sorrentino