

Il sottoscritto Avv. Luigi Giocolano, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, con ordinanza del 5-marzo-2019, prorogata con ordinanze del 27-giugno-2020, del 22-settembre-2022 e del 25-ottobre-2024 e da ultimo del 4-luglio-2025

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati è posto in vendita senza incanto la piena proprietà dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

Lotto Unico: abitazione ultrapolare sita in Pachino, via Alessandro Manzoni, 25-27, piano terra, individuato al NCEU al foglio 14, p.la 3126, sub.5, cat. A/5, superficie catastale mq.45, vani 2,5, classe 2, rendita € 59,39, sub.6, cat.A/5, superficie catastale mq.44, vani 2,5, classe 2, rendita € 59,39. L'immobile risulta essere stato costruito prima del 1967 su terreno del Demanio della Regione Sicilia, che resta in proprietà all'ente, e presenta delle difformità che riguardano sia i prospetti che la distribuzione degli spazi interni solo in parte sanabili. Il CTU ha valutato i costi di regolarizzazione in sanatoria, pratica catastale e demolizione in € 4.316. Il certificato d'Attestazione Prestazione Energetica (APE) individua la classe "E" quale prestazione del predetto fabbricato. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge. Il prezzo base di valutazione del bene, già decurtato dei costi per ottenere la regolarizzazione urbanistica con sanatoria, ed altre certificazioni, nonché per demolire ciò che non è sanabile come da c.t.u., è di € 16.073,44. **Ai sensi e per gli effetti dell'art 571 cpc l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad € 12.055,08. In caso di gara l'aumento minimo è di € 1.000,00.** Rispetto alla CTU sono stati allattati i muri interni, apposte delle nuove porte in legno, apposta della guaina liquida sul terrazzo contro le infiltrazioni, realizzati nel salone dei cartongessi con punti luce (come da ulteriori foto del 17-febbraio-2025 che si allegano ai siti ufficiali di pubblicità). L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura; pertanto eventuali differenze non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; difatti la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo per difformità o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, quali ad esempio quelli urbanistici o di adeguamento di impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate del debitore, non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia; difatti di tutto ciò si è tenuto conto nella valutazione dei beni. Ove necessario, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario può avvalersi per l'abitazione di quanto disposto ex art 173 quater disp. att. c.p.c., ovvero in caso di eventuali difformità urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6, della L n° 47/1985 e successive modifiche, con presentazione entro gg.120 dalla notifica del decreto di trasferimento della domanda di concessione o permesso in sanatoria. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri. L'abitazione è occupata dal debitore giusta autorizzazione del G.E.; è a carico del custode giudiziario la liberazione dell'immobile occupato, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione, salvo espresso esonero. Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

AVVISA QUINDI

che il **giorno 17.12.2025, alle ore 9,00** in Siracusa, v.le Santa Panagia, 109, presso il Tribunale di Siracusa- Piano terra, stanza n.26 sala aste telematiche procederà, alla presenza degli offerenti, all'esame delle offerte presentate in relazione alla vendita senza incanto della piena proprietà degli immobili sopraddetti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE VENDITA SENZA INCANTO

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, anche previo appuntamento telefonico, presso lo studio in Siracusa, v.le Santa Panagia, 136/A, piano III, entro il giorno **16.12.2025** entro le ore **12.00**, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, ovvero con modalità telematiche a mezzo portale delle vendite pubbliche del Ministero ove previsto in ordinanza di delega. Tutti tranne il debitore sono ammessi ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale e/o tramite procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà consistere, *a pena di inefficacia*, e come meglio specificato alle lettere A, B, C, D ed E dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, in una dichiarazione in bollo contenente l'indicazione del lotto per il quale è fatta l'offerta, le generalità complete dell'offerente e la sua sottoscrizione, oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed, eventualmente, il regime patrimoniale, dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima, nonché l'indicazione della somma che viene offerta non inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso, del tempo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ed eventuale recapito di telefonia mobile. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno comunicate in Cancelleria. Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, pena l'inefficacia dell'offerta, con assegni circolari o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto, somma che sarà trattenuta in caso di inadempimento all'aggiudicazione, nonché un'ulteriore somma quale fondo spese del 20% della somma proposta, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se non è accompagnata dal deposito della cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto.

L'offerta è irrevocabile, e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dall'ordinanza di delega e dal codice di procedura civile, dagli art 571 e segg. cpc; se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si potrà far luogo alla vendita ove si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc. Si applicano le disposizioni degli art. 573, 574 e 577 cpc. Nel caso di più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con rilanci minimo sarà pari al 5% del prezzo base, come sopra individuato. In caso di presentazione di istanze di assegnazione ex art 588 cpc e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come da ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nella stessa.

L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, entro il termine non prorogabile massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, corrispondere il saldo del prezzo d'aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 d. lgs 385/93, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario verserà l'eventuale residuo al professionista delegato secondo le modalità sopra indicate. Delle somme corrisposte all'istituto di credito l'aggiudicatario consegnerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere compiuti nel termine di 120 dall'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione alla P.A. e cancellazione delle formalità pregiudizievoli), nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase di trasferimento di cui al D.M. 227/2015.

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.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione della vendita, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 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.

La relazione tecnica del bene e l'ordinanza di delega, per la loro consultazione, unitamente al presente avviso saranno disponibili mediante pubblicazione sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, una volta e per estratto sul "Quotidiano di Sicilia" e mediante pubblicazione sui siti www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.casa.it.

Le forme di pubblicità verranno ultimate secondo i termini previsti nell'ordinanza di delega prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio predetto, ove, previo appuntamento telefonico ai nn.0931-595554 o 328/1271380 o via email studio.legale.giocolano@virgilio.it, potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori), ed è altresì possibile visionare gli immobili a mezzo richiesta fatta sul portale vendite pubbliche.

Siracusa li 10-settembre-2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Luigi Giocolano