TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI**AVVISO DI VENDITA****PROC. ESEC. IMM. N. 223/13 R.G.E.**

L'Avv. Santina Meli, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., rende noto che presso il proprio studio in Siracusa nella Via Unione Sovietica n. 4, il 09/10/2025 ore 16,00 si terrà la vendita all'asta senza incanto del seguente immobile:

- **intera piena proprietà di appartamento sito in Pachino (SR), nella Via Pellegrino Rossi n. 114 al piano primo e secondo, censito in Catasto al fl. 22, p.lla 613 sub 2, cat. A/3, classe 3, vani 7,5, r.c. € 464,81. L'immobile è dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 79/2004, rispetto alla quale sono presenti delle difformità e che non comprende gli ambienti al piano secondo realizzati chiudendo parte del terrazzo, relativamente alla cui regolarizzazione si rimanda a quanto indicato in CTU. Non risulta certificato di abitabilità. Prezzo base d'asta già decurtato delle spese necessarie alle regolarizzazioni indicate in CTU e ulteriormente ribassato di $\frac{1}{4}$ € 59.677,38; ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 cpc l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e, pertanto, pari ad € 44.758,04, con offerte in aumento minimo in caso di gara di € 3.000,00.**

L'immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima; nulla si riferisce in perizia in merito alla certificazione dell'impianto elettrico al rilascio di APE. Dalla documentazione in atti non risultano ulteriori notizie di cui agli artt. 46 D.pr 6 giugno 2001 n. 380 e 40 L. n. 47/85 oltre a quelle indicate nella CTU, per cui l'aggiudicatario potrà, nel caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui ai citati articoli rispettivamente al comma 5 e 6 con presentazione di domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

La vendita, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni offerente, per partecipare, dovrà depositare presso lo studio dell'Avv.

Santina Meli, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, in busta chiusa: a pena di inefficacia una cauzione del 10% del prezzo proposto con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Santina Meli, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, ed è tenuto al versamento di un fondo spese del 20% del prezzo proposto con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Santina Meli che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza; dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia le proprie generalità e, se persona fisica, lo stato civile e, se del caso, lo stato patrimoniale (in caso di comunione legale anche le generalità del coniuge), se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale), specificando l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, del termine di pagamento, che non potrà essere superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a valido documento di identità e codice fiscale ed in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, così come meglio specificato nell'ordinanza di vendita; l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima. Dovrà, inoltre, essere indicata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la 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 diviene definitiva al nome del procuratore.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli artt. 517 e ss cpc e dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita; se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, 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 artt. 573, 574 e 577 cpc. Qualora sia presentata istanza ex art. 508 cpc verranno rimessi gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter cpc. L'offerta è irrevocabile e se ne terrà conto anche in caso di mancata

presentazione alla gara dell'offerente salvo che venga ordinato l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. In caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Se la gara non sarà possibile per mancanza di adesioni, potrà essere disposta la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo e 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. Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc, all'esito della vendita non si procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 537 cpc, bensì si sospenderà la vendita e si rimetteranno gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter cpc.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario. Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché 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 co. VII D.M. 227/15.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica 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. 605 e ss. c.p.c.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali rendendo, nel caso, la relativa dichiarazione. Tutte le attività ex art. 571 cpc saranno eseguite dalla sottoscritta presso il proprio studio. Il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario contestualmente all'aggiudicazione. In caso di credito fondiario ex art. 41 co. IV d.lgs n. 385/1993 al versamento sul libretto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'Istituto creditore; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'eventuale residuo dovrà essere versato al delegato.

Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 4 comma 4° bis D.L. n. 59/16, convertito con modificazioni con Legge 119/16, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle vendite pubbliche. La relazione di stima sarà consultabile sui siti internet indicati in ordinanza.

Maggiori informazioni presso il Delegato (0931/759465).

Siracusa, lì 09/06/2025

Il Professionista Delegato Avv. Santina Meli