

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Proc. N. 293/2016 R.G.E.

Creditore procedente: ITALFONDIARIO SPA oggi PENELOPE SPV srl

Il sottoscritto Avv. Stefano Nobile, con studio in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n.15 e domiciliato in Siracusa in Via Unione Sovietica n. 4 c/o Avv. Sergio Fontana, vista l'ordinanza del 06-09-2018 del G.E. dott.ssa Chiara Salamone con la quale è stato delegato alla vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e successiva del 19/06/2023 della D.ssa Maria Cristina Di Stazio ed ulteriore ordinanza del 27.06.2025 con la quale veniva disposto il quarto ed ultimo tentativo di vendita.

AVVISA

che il giorno **28 novembre 2025, ore 10.30**, presso il proprio recapito in Siracusa in Via Unione Sovietica n. 4 c/o lo studio dell'Avv. Sergio Fontana, avrà luogo la **vendita senza incanto**, avente ad oggetto un unico lotto e precisamente:

Lotto unico – Appartamento al piano terzo e quarto terra di un piccolo stabile condominiale a cinque elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Lentini, via Partigiani n.3, composto al piano 3° da una camera di disimpegno, una camera da letto ed un bagno ed al piano 4°, collegato da una scala di proseguimento del corpo scala dello stabile, da una camera adibita a cucina-salotto e da un secondo bagno; confinante con via Partigiani e con proprietà di terzi da due lati.

In catasto al **folio 91** particella **8120 sub 10** (ex 279 sub 5) Cat. A/4 Classe 2[^], consistenza 4,5 vani, sup. cat. Tot.80 mq, R.C.E. 111,55, via Partigiani n.3 P.3-4.

Il prezzo base per il lotto unico è di € **16.664,06**.

Offerta minima: € **12.498,04**.

Rilancio minimo € 1.000,00

Chiunque intenda partecipare, **dovrà presentare e/o consegnare nelle mani del professionista delegato Avv. Stefano Nobile, l'offerta di acquisto senza incanto fino alle ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle 13.00 c/o lo Studio professionale del delegato sito in Catania alla Via Vittorio Emanuele Orlando n. 15, previo appuntamento/preavviso telefonico (331.9394242)** mentre le istanze di assegnazione ex art.588 e 589 c.p.c. entro 10 gg prima della vendita.

Le offerte d'acquisto saranno esaminate il **28.11.2025 alle ore 10.30** presso il sopradetto studio in Siracusa dell'Avv. Sergio Fontana e dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato entro le **ore 12:00 del giorno precedente**, e dovranno essere contenute **in duplice**

busta chiusa. Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data di vendita. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte in cancelleria.

L'offerta dovrà contenere:

1) una dichiarazione, da depositare in busta chiusa, in regola con il bollo, contenente l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, del termine per il versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, del modo del pagamento, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

2) le generalità complete dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge se coniugato in regime di comunione legale dei beni. **Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;**

3) copia di valido documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale, certificato camerale attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e dei poteri di rappresentanza); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà prestare - **a pena di inefficacia dell'offerta,** un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato a titolo di cauzione in misura pari **al 10% del prezzo offerto,** nonché un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato a titolo di fondo spese necessarie per il trasferimento **in misura pari al quinto del prezzo proposto.**

La somma versata a titolo di cauzione verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto **anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.**

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

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

L'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra indicato;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base prima determinato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è **irrevocabile**, salvo i casi di cui all'art. 571, 3° comma c.p.c. (il giudice ordina l'incanto o siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta).

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c..

In caso di presentazione di una sola offerta efficace, ai sensi dell'art.572 cpc:

- a) qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione dell'asta,
- b) qualora l'unica offerta sia pari almeno al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione solo se non risulteranno depositate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 cpc e non si ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di presenza di più offerte, anche per importi differenti, si potrà procedere ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita arrotondato al migliaio di euro più prossimo (€ **1.000,00**)

In caso di presentazione di più offerte, ai sensi dell'art.573, I comma, saranno invitati gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; in caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, si procederà all'assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art.588 e 589 cpc.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, l'assegnazione sarà fatta in favore dell'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art.588 e 589 cpc, ovvero, in mancanza, sarà aggiudicato al migliore offerente ex art.573, 3° comma cpc, in base al quale l'offerta migliore è quella più alta, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima (utilizzando i criteri nella sequenza indicata)

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/7/1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21/1/1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.L.vo 10/9/1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art.2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e le spese per la cancellazione e/o la restrizione delle formalità pregiudizievoli.

Il professionista delegato inoltre

RENDE NOTO:

a) che gli immobili saranno trasferiti nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, comprese le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se preesistenti alla vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it, nonché su casa.it, idealista.it e bakeka.it e sul sito www.asteanunci.it.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e ss cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato presso il proprio recapito in Siracusa, Via Unione Sovietica n. 4 c/o lo studio dell'Avv. Sergio Fontana ogni lunedì e mercoledì dalle ore 17.00 alle 19.00.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi urbanistiche, giusta la relazione del C.T.U., si evidenzia che lo stabile ricade all'interno del centro storico del Comune di Lentini ed ha caratteristiche di tipo popolare, **ma non si evince il periodo di edificazione dello stabile, né è stato possibile risalire ad alcun titolo autorizzativo relativo all'appartamento presso il competente ufficio urbanistico del Comune di Lentini. Non risulta essere presente alcun certificato di agibilità/abitabilità. Per questo si rimanda ad una attenta lettura della perizia.**

L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/2/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6/6/2001 n.380, nonché alle disposizioni di cui alle vigenti leggi urbanistiche in materia di sanatoria, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU ed è presente in atti.

Tutte le attività che, a norma dell'art.576 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio recapito, sito in Siracusa Via dell'Unione Sovietica n. 4 c/o Avv. Sergio Fontana nei giorni e nelle ore suindicati, ad eccezione della vendita senza incanto che si effettuerà il **28 novembre 2025 alle ore 10:30;**

c) che gli immobili sono attualmente nella disponibilità del debitore esecutato il quale ha fatto istanza al G.E. ed è stato autorizzato ad abitarvi fino all'aggiudicazione. **Gli interessati a visionare l'immobile prima della vendita potranno contattare il delegato/custode ai seguenti recapiti: 095416547 oppure 331.9394242.**

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., il professionista delegato invita i creditori costituiti a partecipare all'esame delle offerte nei giorni e nelle ore sopra indicati e li avvisa che le istanze di assegnazione ex art.589 c.p.c. dovranno essere depositate direttamente al delegato dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso il proprio recapito, sito in Siracusa in Via Unione Sovietica n. 4 c/o Avv. Sergio Fontana.

L'avviso di vendita, oltre che secondo le modalità di legge, sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it, nonché su casa.it, idealista.it e bakeka.it e sul sito www.asteanunci.it. almeno 45 gg prima del termine di presentazione delle offerte o della data della vendita nonché sul portale delle vendite pubbliche entro 60 gg. prima della data fissata per la vendita.

Catania/Siracusa, 11/09/2025

Il professionista delegato
avv. Stefano Nobile