

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Avviso di vendita

La sottoscritta Notaio Alessia Di Trapani, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 301/2000 R.G.E.,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sui siti internet di cui infra nonché sul portale delle vendite pubbliche (PVP), secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE, l'immobile che viene infra descritto,

DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

Lotto 1: Villino al pianterreno con sovrastante terrazzo calpestabile sito in Pachino, strada Mercieri-Saiazza snc, della superficie lorda di mq. 112 circa, con annesso terreno di pertinenza di mq. 5.180 (compresa l'area di sedime della costruzione) circa su cui insistono due strutture fatiscenti in legno, una struttura in ferro adibita a ricovero animali, un vano deposito in muratura ed un fabbricato adibito ad abitazione della superficie lorda di mq. 60,50, non censito in catasto.

Il villino risulta censito nel Catasto dei Fabbricati di Pachino al foglio 23, particella 934, Z.C. 1, cat. A/7, cl. 1, vani 5, R.C. € 348,61

Il terreno risulta censito nel Catasto Terreni di Pachino al foglio 23, particella 223, seminativo di 2^a, a. 16.00, R.D. € 8,26, R.A. € 3,31 e particella 210, ente urbano, a. 35.80.

Per il villino risulta presentata istanza di sanatoria ex L. 47/85 in data 30/04/1986 (prat. n. 1234/86), in attesa di rilascio (non risultano oneri concessori da versare).

Per il fabbricato non censito in catasto risulta presentata istanza di sanatoria ex L. 724/94 n. 6218 in data 1/03/1995, per mq. 28,15 di superficie non residenziale, da integrare con documentazione mancante mentre risultano versati oneri concessori ed oblazione.

Risultano difformità catastali ed urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione sono stati considerati (decurtandoli) nella determinazione del prezzo base.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti (anno 2017) risulta che il compendio ricade in parte in zona "G" (fasce di rispetto stradale), in parte in zona "E" (verde agricolo) ed in parte all'interno della zona "B" di preriserva della Riserva Naturale Orientata "PANTANI della SICILIA S.O."

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta Legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sarà posto nella disponibilità dell'aggiudicatario a cura del custode nominato.

Prezzo base d'asta: euro 29.742,19.

Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: euro 22.306,64.

Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): euro 2.000,00.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni. La vendita avverrà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita 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

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

Dagli atti della procedura non risultano sufficienti notizie: circa l'esistenza di provvedimenti assegnazione anche ad uno dei coniugi in sede di separazione e/o divorzio; in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui al D.Lgs 22/1/2004 n 42 e successive modificazioni o integrazioni; circa la prestazione energetica di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni o integrazioni nonché in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

L'immobile verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per le spese e i compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario saranno pure 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, comma VII, D.M. 227/2015.

Qualunque interessato a visitare l'immobile può formulare la relativa richiesta anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

AVVISA QUINDI

Che il giorno **5 maggio 2026**, alle **ore 12:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, in un'aula di pubblica udienza del Tribunale o in altro luogo che verrà indicato al momento della presentazione dell'offerta, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto del bene di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in sito in Siracusa, via S. Sebastiano n. 38, primo piano, entro le ore 12 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia: - nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico e sottoscrizione del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto; - indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato; - indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione.

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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

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, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Notaio Alessia Di Trapani - PEI n. 301/2000", **una somma non inferiore al 25% del prezzo proposto, a titolo di cauzione**, e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Nel caso di unico offerente, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà ai sensi dell'art. 572, comma 3°, c.p.c..

Nel caso di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta.

Al momento dell'offerta, l'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti potrà essere disposta la vendita a favore della migliore offerta da individuarsi tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si procederà ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ma le operazioni di vendita saranno sospese e il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni.

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

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi ed, in particolare l'IBAN, saranno comunicati dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione, e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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 dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli

artt. 570 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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it;

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto degli immobili contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art.* 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito www.asteanunci.it;

mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via S. Sebastiano n. 38, primo piano, ove il martedì e il giovedì di ogni settimana, dalle ore 16,00 alle ore 17,00 (previo appuntamento telefonico ai numeri 0931/462700), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 20 gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Notaio Alessia Di Trapani