

**TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI
AVVISO DI VENDITA****PROC. ESEC. IMM. N. 8/2011 R.G.E.**

L'Avv. Giovanna Pizzo, professionista delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita, rende noto che presso il proprio studio in Siracusa Via Unione Sovietica n. 4, il giorno 29/11/2025 alle ore 16:30 si terrà la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili ripartiti in lotti:

Lotto 1

Intera piena proprietà dell'appartamento sito in Pachino (SR) Via Gioberti n. 87, censito al N.C.E.U al fg. 15, p.lla 6095 sub 2, Cat. A/3. distribuito ai piani terra, primo e secondo.

L'immobile presenta delle difformità rispetto alla licenza edilizia rilasciata in data 27/11/1975 ed è sprovvisto di certificato di agibilità.

Le dette difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della L. n. 37/85, per come meglio indicato in CTU, con i relativi costi di regolarizzazione.

Intera piena proprietà del garage sito in Pachino (SR) Via Gioberti nn. 85/87. Censito al N.C.E.U. al fg. 15, p.lla 6095 sub 1, cat C/6 – posto al piano terra. Immobile sprovvisto di certificato di agibilità, ottenibile previo pagamento dei relativi oneri, per come meglio indicato in CTU.

Gli immobili sono sprovvisti di attestazione di prestazione energetica.

Prezzo base d'asta, ribassato di $\frac{1}{4}$ e decurtato dai costi di regolarizzazione di cui sopra e alla perizia di stima, € 29.403,00; 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 € 22.052,25, con offerte in aumento minimo in caso di gara di € 1.000,00.

Gli immobili, con tutte le accessioni, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Dalla documentazione in atti non risultano ulteriori notizie di cui agli artt. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 L.47/85, oltre a quelle indicate nella CTU, per cui l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui ai citati articoli, rispettivamente al comma 5 e 6 con presentazione di domanda di concessione in sanatoria entro 12 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni offerente per partecipare dovrà depositare, a pena di inefficacia, presso lo studio dell'Avv. Giovanna Pizzo, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, in busta chiusa: una cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Giovanna Pizzo, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, nonché un fondo spese del 20% del prezzo proposto con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Giovanna Pizzo, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza: a pena di inefficacia, dichiarazione in bollo contenente le proprie generalità – nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o elezione di domicilio nel luogo nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte in Cancelleria – recapito telefonico, copia fotostatica del documento di identità, 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 di poteri (es. procura speciale o certificato camerale) specificando i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, l'indicazione del prezzo offerto (che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni, del tempo e del modo di pagamento, l'indicazione per cui l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a valido documento di identità e codice fiscale e, 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 aver preso visione della relazione di stima.

All'esterno della busta sono annotati, a cura del professionista ricevente o do suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione di chi provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista

delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dagli artt. 517 e ss. c.p.c. 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 a $\frac{1}{4}$, 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 c.p.c. Si applicano le disposizioni degli artt. 573, 574 e 577 c.p.c.

Qualora sia presentata istanza ex art. 508 c.p.c. verranno rimessi gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 597 ter c.p.c.

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 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 della 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 c.p.c., all'esito della vendita non si procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 537 c.p.c., bensì si sospenderà la vendita e si rimetteranno gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le 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, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di

distribuzione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'offerente dovrà indicare, all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione, se intende avvalersi di agevolazioni fiscali, rendendo, nel caso, la relativa dichiarazione. Tutte le attività ex art. 571 c.p.c. 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 c. VI D. lgs. 385/1993 al versamento sul conto 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 L. 119/16, eventuali richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Avviso di vendita, ordinanza di delega, relazione di stima, sono consultabili sui siti internet indicati in ordinanza. Maggiori informazioni presso il delegato (0931759465).

Siracusa, li 25/08/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanna Pizzo

