

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 81/96 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuseppe Librizzi, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia (viale Santa Panagia 109, Siracusa, livello 0, corpo B, fax: 0931.752616);

premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita dell'immobile appresso descritto:

LOTTO UNICO: casa su due piani (in parte in fase di ristrutturazione), con annesso garage, sita a Pachino in via Savonarola 348. In N.C.E.U. Fg. 11 p.lle 1739 sub 2 (A\3), sub 3, 4 e 5 (C\6). Prezzo base d'asta € 28.936,40 (al netto dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale meglio indicati nella relazione di stima).

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 21.702,30. Minima offerta in aumento € 2.000,00.

L'immobile – **attualmente occupato da debitore esecutato** – sarà posto in vendita

(precisando che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenza di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risultante dalla documentazione in atti (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive) anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con

presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, nella relazione in atti, ha specificato che l'immobile staggito è stato realizzato *".... con C.E. approvata nella seduta del 30/12/76, a cui sono succeduti altri atti autorizzativi, tra cui la concessione n. 136/99 ..."* e che *"... non esiste alcun certificato di agibilità o abitabilità..."*.

Inoltre, si dichiara espressamente che non è stato rilasciato l'APE e di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio dell'immobile sopra descritto siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Infatti, 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 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.

In particolare, si evidenzia che il CTU, nella propria relazione, specifica che: *"... vi è difformità al primo progetto approvato. ... tale difformità può essere ... urbanisticamente sanabile"*.

Ed inoltre,

- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;

- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- ritenuto che l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (0931.60852), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, il recapito telefonico nonché l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita;

- ritenuto che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura **non inferiore al 25%** del prezzo proposto, **a titolo di cauzione**, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- che l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;
- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- ritenuto che, in caso di unico offerente, 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 un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;
- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

Ed ancora,

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà

versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del fondo spese;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- ritenuto che 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, c. VII, del D.M. 227/2015;

- ritenuto che il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;

- che, se l'immobile è ancora occupato dell'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

- ritenuto che del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, verrà data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di vendita ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it e - tramite il sistema "Aste Click" - casa.it, idealista.it e bakeka.it;

- che, ai fini dei versamenti di cui in premessa, il conto della procedura (intestato allo scrivente n.q. di professionista delegato nella proc. esec. imm. n. 81/96 REI), acceso presso

la BPER Banca di Siracusa, ha il seguente codice IBAN: IT 02 V 0538 7171 0000 0035

303 617. Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1)

“procedura esecutiva n. 81/96 REI - versamento saldo-prezzo”, 2) “procedura esecutiva n.

81/96 REI - versamento integrazione fondo spese”;

tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del **17/12/2025, ore 10.00**, per l’esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto

Professionista Delegato previo appuntamento telefonico (0931.60852 – lunedì e mercoledì dalle 17.30 alle 20).

Siracusa li 17/9/25

Il professionista delegato

Avv. Giuseppe Librizzi