

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 111/2018 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA A PREZZO RIBASSATO

La sottoscritta avv. Stefania Papa, professionista delegata, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso il proprio studio sito a Siracusa nel Viale Montedoro n. 54;

premesso che con ordinanza del 26.12.2019 e successiva ordinanza del 26.01.2025, il G.E. ha disposto procedersi alla vendita dei lotti in appresso descritti:

LOTTO "1" – piena proprietà dell'appartamento sito in Pachino (SR), Via Garibaldi n. 112, posto al piano terra, censito al NCEU al fg. 15, p.la 7491, sub. 2, cat. A/3, vani 4, con annesso lastrico solare distinto con fg. 15, p.la 7491, sub 5 in quota pari a 1/3 indivisa. Il CTU ha appurato che l'immobile è stato completato nel 1981 a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 223/79 del 21.08.1979 ed ha accertato che l'immobile è stato realizzato in difformità al progetto depositato. Il CTU ha appurato che l'immobile rientra in zona A1 del vigente P.R.G. del Comune di Pachino ed in base al regolamento edilizio ed alle norme tecniche di attuazione, le difformità rilevate sono sanabili mediante una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (art. 14, L.R. 16/2016). I costi tecnici per le pratiche urbanistiche e per i diritti di segreteria ed oblazione sono stati stimati in circa € 5.000,00, costi da addebitarsi al valore finale stimato. Il CTU ha provveduto a redigere l'APE, assegnando la classe energetica "F".

L'immobile risulta occupato da conduttore, giusto contratto di locazione in data 31.01.2017, registrato in data 07.02.2017.

Prezzo base d'asta: € 38.250,00; ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad € 28.687,50 . In caso di gara l'aumento minimo è di € 2.000,00.

LOTTO "2" – piena proprietà dell'appartamento sito in Pachino (SR), Via Francesco De Sanctis n. 1, posto al 1° piano, censito al NCEU al fg. 15, p.la 7491, sub 3, cat. A3, vani 5, con annesso lastrico solare distinto con fg. 15, p.la 7491, sub 5 in quota pari a 1/3 indivisa. Il CTU ha provveduto a redigere l'APE, assegnando la classe energetica "F".

L'immobile risulta occupato dal debitore, che lo abita in virtù di provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione.

Prezzo base d'asta: € 45.843,75; ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad € 34.382,81 . In caso di gara l'aumento minimo è di € 3.000,00.

LOTTO "3" – piena proprietà dell'appartamento sito in Pachino (SR), Via Francesco De Sanctis n. 1, piano secondo, censito al NCEU al fg. 15, p.la 7491, sub 4, cat. A3, vani 5, con annesso lastrico solare distinto al fg. 15, p.la 7491, sub 5 in quota pari a 1/3 indivisa. Il CTU ha provveduto a redigere l'APE", assegnando la classe energetica "G".

Prezzo base d'asta: € 46.968,75; ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad € 35.226,56. In caso di gara l'aumento minimo è di € 3.000,00.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della legge 28 febbraio 1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro

centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; 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. Si rappresenta che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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.

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 (093160857- 3289139858), 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), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo offerto 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, altrimenti, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

-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 sopradetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% 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;

-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 (cioè se non è inferiore alla c.d. offerta minima), 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 ma, 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. Quando, all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il bene è aggiudicato al miglior offerente;

-ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;

-ritenuto che, quanto alla vendita con incanto – che avrà luogo solo se disposta dal Giudice dell'Esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima - chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;

-ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Ed ancora,

-ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decaduta da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo bonifico sul conto della procedura, i cui estremi e, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, contestualmente all'aggiudicazione;

-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;

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ex art. 2 co. 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 (in GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA 24.02.2016).

-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;

ritenuto che del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it e su www.asteannunci.it;

- si rappresenta che – ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. n. 59/2016 convertito con modificazioni con legge n. 119/2016 – eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

La data del **04.02.2026 ore 12,00**, 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 (3289139858).

Siracusa, 05.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Papa

