

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 351/2009 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Stefania Sapuppo professionista delegata, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso il Tribunale di Siracusa, in Viale Santa Panagia 109, nell'aula e nel luogo che sarà individuato lo stesso giorno della vendita previo contatto con il professionista; premesso che con ordinanza del 26.01.17, integrata con ordinanza del 27/6/2018, e rinnovata in data 10.01.2025, il G.E. ha disposto procedersi alla vendita dell'immobile appresso descritto:

LOTTO 3: unità immobiliare con tipologia edilizia "abitazione Civile", sita in Lentini, Via Galileo Galilei n. 12, ai piani secondo e terzo, al NCEU del Comune di Lentini, foglio 91, p.lla 8662, sub 3 (ex foglio 91, p.lla 1104 sub. 3 oggi soppressa).

Prezzo base d'asta: € 18.000,00, (al valore di stima calcolato, in riferimento della mancanza di accesso autonomo che incide in modo rilevante, si è applicato un coefficiente correttivo che penalizzi approssimativamente il valore dell'immobile del 40% già detratto); ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'**offerta minima** può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e, pertanto, pari ad **euro € 13.500,00. In caso di gara l'aumento minimo è di € 1.000,00.**

Il Professionista Delegato, informa altresì che, dalla perizia di stima in atti, e sue integrazioni, alla quale si rimanda per una più completa descrizione dell'immobile e della situazione urbanistica, emerge che,:

L'accesso ai superiori immobili non risulta indipendente in quanto occorre attraversare unità immobiliari facenti capo a terzi e non soggette a pignoramento.

L'accesso avviene dall'ingresso da via Galileo Galilei n. 12 tramite ampio portone, dal quale si accede ad un androne, sul lato sinistro si giunge al corpo scala che si sviluppa su tre rampe intervallate da pianerottoli per giungere sino al secondo piano.

Giunti al pianerottolo del piano secondo si accede, tramite una porta d'ingresso a due ante posta frontalmente alla rampa di accesso, **ad un'unità immobiliare di altra proprietà**; varcando tale soglia si accede ad un primo vano ove percorrendo il lato destro è ubicata una seconda apertura dalla quale, attraversata la soglia si entra in un secondo vano e proseguendo lungo la stessa direzione si giunge ad una terza porta che permette l'accesso ad un ulteriore ampio vano e su quest'ultimo, nella parete destra sono poste due porte di cui la prima ad unica anta a battente ed una seconda più ampia a due ante battenti che conducono entrambe sino all'unità immobiliare definita catastalmente con Subalterno 3 piano 2.

All'interno della descritta abitazione è presente un piccolo soppalco sovrastante il servizio igienico ed il disimpegno del piano secondo e, per accedervi, si deve necessariamente attraversare l'unità immobiliare confinante di altra proprietà e proseguire per un piccolo corpo scala a due rampe dal quale si accede al piano

soppalcato e da questo, attraversando altri ambienti soppalcati esterni all'immobile in questione, si giunge al soppalco in questione.

Tale unità immobiliare si sviluppa su due livelli, il piano secondo ed il piano terzo ove per accederne è necessario ritornare indietro lungo lo stesso percorso e riuscire dalla porta di ingresso dell'appartamento del piano secondo, proseguire dal corpo scala per giungere al piano terzo ed entrare obbligatoriamente dalla porta di ingresso posta sul lato destro del pianerottolo, che consente l'accesso ad un'altra unità immobiliare di altra proprietà, e tramite un lungo corridoio con pozzo luce sul lato sinistro, si giunge, in direzione di marcia, ad una porta che conduce ad un secondo disimpegno, sempre in unità immobiliare estranea al lotto in causa, per entrare definitivamente all'interno dell'unità immobiliare al piano terzo.

E' evidente constatare, **la necessità di attraversare ambienti abitativi esterni al lotto definito catastalmente con Subalterno 3 ed in proprietà di terzi.**

L'immobile risulta allo stato occupato.

Gli immobili 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, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, 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. Inoltre, si dichiara espressamente, che **non è stato rilasciato l'APE, pertanto, anche relativamente agli impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui quest'ultimi si trovano** e relativamente a quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

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 (0931.465948 – studiolegalesapuppo@gmail.com)**, 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 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 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, 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.;
- 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 **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese nonchè - ove necessario - certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;
- 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;
- gli immobili vengono venduto liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni. **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. 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 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione per una sola volta sul sito internet **www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it, su www.asteanunci.it**, nonché sul **portale delle vendite pubbliche**, ovvero presso lo studio predetto.
- Si rappresenta che -ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. n. 59/2016, convertito con modificazioni con legge 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 **01.07.2025 ore 10:30** 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 (0931-483696/3493158082) o a mezzo email (studiolegalesapuppo@gmail.com).

Siracusa, 31 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Sapuppo