

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedure esecutive immobiliari riunite nn. 402/2013 e 89/2014 R.G.E.

L'Avv. Laura Panigada, con studio in Siracusa, Via Basento n. 14, n.q. di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e custode giudiziario, giusta ordinanze del 20.06.2015 del G.E., Dott.ssa C. Salamone, con rinnovo della delega giusta ordinanza del 14.02.2019 del G.E., Dott.ssa C. Salamone, con proroga della delega giusta ordinanze del 10.03.2022 e del 23.02.2023 del G.E., Dott.ssa M.C. Di Stazio, con ulteriore proroga della delega giusta ordinanza del 28.12.2024 del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, avvisa che presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste telematiche 1 posta al livello 0, corpo B, n. 27, l'**11/06/2025**, ore 11:00, procederà alla **vendita senza incanto, con deroga alla modalità di vendita telematica, al prezzo ribassato di ¼ (5° ribasso) del seguente bene:**

LOTTO 6: piena ed intera proprietà di appartamento in Priolo Gargallo (SR), P.zza di Mauro n. 1, p. 2, in N.C.E.U. al **foglio 5, p.lla 1037 sub 3**, p. 2, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, superficie commerciale mq. 202,43, Classe Energetica "G", giusta attestato di prestazione energetica (A.P.E.) del 25.05.2016 a firma dell'esperto stimatore.

Secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, trattasi di appartamento della superficie commerciale complessiva di mq 202,43, di cui mq 198,25 per superficie residenziale. Si dà atto che in data 22.06.1974 è stato approvato il Progetto per la costruzione di due appartamenti in Priolo Gargallo Via Pentapoli e piazza Di Mauro; che in data 26/09/2012 è stata presentata una pratica per il cambio di destinazione d'uso, modifiche e ampliamento di un edificio in Priolo Gargallo Via della Pentapoli-via Vespucci e che in data 19/02/2014 la predetta pratica risulta essere stata archiviata in quanto manchevole di documentazione ad integrazione della stessa richiesta dall'U.T.C.. Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. Come rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità rispetto alla licenza edilizia del 1974, consistenti nella diversa distribuzione interna dell'appartamento; nella modifica della destinazione d'uso di alcuni locali, scaturita anche dalle modifiche interne apportate; nella creazione di una veranda coperta sul fronte strada di Via della Pentapoli; nella realizzazione di una sola superficie finestrata con affaccio su via della Pentapoli, in luogo delle due previste da progetto. Dette difformità sono state ritenute regolarizzabili ex art.36 D.P.R. 380/2001. I costi per la regolarizzazione urbanistica e per il rilascio del certificato di abitabilità sono stati quantificati dall'esperto stimatore nella misura complessiva di € 5.030,75, già detratti dal valore di stima, determinato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € 154.969,25. Catastalmente, la planimetria ottenuta interrogando l'Agenzia delle Entrate, risulta conforme alla situazione rinvenuta in fase di sopralluogo.

Le condizioni di manutenzione e conservazioni sono buone.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a parete per mezzo di elementi radianti, caldaia esterna e allaccio alla condotta del metano, in alcune stanze sono presenti anche sistemi ausiliari di climatizzazione quali pompe di calore.

Il possesso dell'immobile in questione è allo stato in capo alla parte esecutata, autorizzata ex art. 560 c.p.c..

Prezzo base d'asta ribassato di ¼ per la 5^a volta: € 36.774,89.

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta): € 27.581,17.

Minima offerta in aumento: € 2.000,00.

Ogni concorrente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione dei dati personali dell'offerente, del coniuge se in regime di comunione legale dei beni, dei dati identificativi dell'immobile, del prezzo, comunque non inferiore di $\frac{1}{4}$ ex art. 571 c.p.c. rispetto al prezzo base d'asta fissato, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, di aver preso visione della relazione di stima, nonché, a mezzo separati assegni circolari non trasferibili intestati a Avv. Laura Panigada n.q., prestare cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, che sarà trattenuta in caso di inadempimento, e versare un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, e con indicazione, poi, in caso di dichiarazione presentata da più offerenti, chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in difetto dei quali le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale deve, altresì, essere inserito copia di valido documento d'identità (anche del coniuge in regime di comunione legale) e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri (allegando ad es. procura speciale o certificato camerale) o la legittimazione (per l'offerente minore l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), nonché gli assegni circolari previsti per la cauzione e il fondo spese.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e, dunque, ad eccezione dell'ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 gg. dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Si avverte che qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa 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 fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso di pluralità di offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto 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 la 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 (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'*art. 573 c.p.c.*, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'*art. 591ter c.p.c.*. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'*art. 508 c.p.c.* il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'*art. 591ter c.p.c.* (anche per i provvedimenti ai sensi dell'*art. 585 co. II c.p.c.*).

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, precisandosi che sono poste a carico di quest'ultimo la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'*art. 2 co. VII del D.M. 227/2015*, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'*art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001* e all'*art. 40, comma 6, L. 47/1985*, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

STUDIO LEGALE AVV. LAURA PANIGADA

VIA BASENTO N. 14 - 96100 SIRACUSA - TEL./FAX 0931/36588

L'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro 120 gg. dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione, salve le ipotesi di cui all'art. 41 T.U.B.. La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sono disponibili per la consultazione, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteanunci.it. Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931/36588).

Siracusa, 11.02.2025

Il Professionista Delegato/Custode

Avv. Laura Panigada