

Il **Avv. Maria Barsalona**  
Viale Teracati n. 160 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 441414 – tel. e fax 0931 411085  
Pec: [maria.barsalona@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:maria.barsalona@avvocatisiracusa.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva n. 123/2018 R.G.**

Il Professionista Delegato, avv. Maria Barsalona, giusta ordinanza del 30.01.2020, e successiva proroga, avvisa che presso il Palazzo di Giustizia, sito in Siracusa, viale Santa Panagia, 109, il **giorno 18.9.2024 ore 09:00** procederà alla vendita senza incanto dei beni infra descritti.

**LOTTO Uno:** Abitazione di tipo economico sita in Pachino, via Giovanni Lanza n. 100, piano T, censita al NCEU al fg. 11, p.lla 185, sub. 2, cat A/3, r. c. euro 216,91, APE. Classe energetica E; Autorimessa sita in Pachino, via Malta n. 65, piano S1, censita al NCEU al fg. 11, p.lla 185, sub. 4, cat c/6, r. c. euro 107,42; abitazione di tipo economico sita in Pachino, via Malta n. 100, piano 1,2 censita al fg. 11, p.lla 185, sub. 3, cat. A/3, r.c. euro 371,85, classe energetica G;

Prezzo base d'asta 83.728,12 (al netto dei costi di sanatoria e catastali) Valore minimo dell'offerta a pena d'inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 62.796,09 (pari al prezzo base ridotto di un quarto). Minima offerta in aumento € 5.000,00 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

**LOTTO Due:** Terreno sito in Pachino, censito al catasto terreni al fg. 32, p.lla 364, 21 are 64 centiare r.c. 3,91, p.lla 365, 21are 40 centiare, r.c. 112,18, p.lla 378, 42 are 7 centiare, r.c. 347,64, p.lla 379, 12 are 02 centiare, r.c. 99,32, p.lla 384, 35 are 59 centiare, r.c. 294,09, p.lla 392, 18 are 75 centiare, r.c. 98,29, p.lla 393, 34 are 70 centiare r.c. 11,65, p.lla 759, 8 are 80 centiare, r.c. 49,99.

Prezzo base d'asta 92.192,62 (al netto dei costi di sanatoria e catastali) Valore minimo dell'offerta a pena d'inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 69.144,46 (pari al prezzo base ridotto di un quarto). Minima offerta in aumento € 5.000,00 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

**LOTTO Tre:** Terreno sito in Pachino, censito al catasto terreni al fg. 19, p.lla 188, 60 are 40 centiare, r.c. 96,70; p.lla 559, 12 are 30 centiare, r. c. 6,35; fabbricato rurale censiti al catasto terreni al fg. 19, p.lla 189 e p.lla 190

Prezzo base d'asta 9.270,75. Valore minimo dell'offerta a pena d'inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 6.953,06 (pari al prezzo base ridotto di un quarto). Minima offerta in aumento € 1.000,00 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Sul Lotto uno il CTU. ha precisato che: *“la palazzina è censita al catasto fabbricati ed costituita da tre unità immobiliari censite nel comune di Pachino (Sr), al foglio 11 particella 185: sub 2, categoria A3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale € 216,91, piano terra e piano rialzato; sub 3, categoria A3, classe 3, 6 vani, rendita catastale 371,85, piano primo e secondo e due terrazzini; sub 4 categoria C6, classe 1, 40 mq, rendita catastale € 107,42, piano seminterrato. Si rileva che il garage è stato ristrutturato e trasformato in zona soggiorno-cucina, collegato attraverso una scala interna, alla sub 2, pertanto, per la regolarità catastale dovrà andare a costituire un unità immobiliare con la sub 4. L’operazione catastale avrà un costo di € 350,00 più una spesa di € 50,00.”* Riguardo alla conformità urbanistica della palazzina di via Giovanni Lanza n.100 sono presenti due Licenze di costruzione per il piano terra e piano rialzato e per il piano primo e secondo. La prima con licenza di costruzione n.486 del 1969, mentre la seconda è la licenza di costruzione la n. 703 del 1972, Non risultano certificati di agibilità dei locali. Sono state accertate delle irregolarità che qui di seguito vengono descritte. L’altezza del piano seminterrato, di m.l. 1,90 circa, non ammessa dal regolamento edilizio comunale, risultando però regolare, nei progetti depositati, come locale garage. Il locale al secondo piano, di mc 46, della via Lanza, non è presente sui progetti di cui alle licenze sopradette, ma può essere regolarizzato perchè rientra nella volumetria ammessa dal P.R.G. di Pachino (vedasi allegati).

LOTTO DUE il CTU ha precisato che: *“I tre fabbricati che insistono sul foglio 32, p.lla 392-393-378, dovranno essere inseriti in mappa e successivamente procedere all’attribuzione della categorie e della classe per un costo di € 2.050,00. I fabbricati rurali insistenti sulle p.lle 392-393 del foglio 32 di Pachino, sono stati costruiti senza nessuna autorizzazione e concessione da parte degli uffici preposti, ma al confine e senza lamentele da parte dei confinanti. È inoltre presente, un fabbricato ad uso ricovero animali costruito in epoca ante 67. Quest’ultimo, dall’atto di vendita in data 15 aprile 2015, non è stato indicato, mentre risulta essere esistente dalle ortofoto di google earth antecedenti al 2015. Gli altri due fabbricati possono essere sanati con l’ex articolo 13 della 47/85, perchè la loro cubatura rientra nella volumetria in relazione alla superficie asservente. Si rileva, inoltre, da foto storiche di google earth, che nel 2011 i due cespiti erano insistenti sulle particelle 392 e 393, mentre andando indietro nel tempo dal 04-12 2007 gli stessi non erano presenti. Si presume che gli stessi siano stati costruiti dopo il 04-12-2007.....I terreni sono inoltre dotati di tre fabbricati, posti rispettivamente sulle particelle 392-393-378. I due fabbricati ai mappali 392-393, sono utilizzati a deposito attrezzi. La struttura portante presenta muri in blocchetti di calcestruzzo e copertura in alluminio ad una falda ed a volta di botte. Inoltre, saldato al fabbricato, presente sulla particella 392, troviamo un locale pavimentato in ceramica, utilizzato per il deposito di prodotti fitosanitari. Il tetto è in termocopertura. Sulla particella 378 insiste un magazzino per il ricovero animali, costruito in epoca ante-67, vista la tipologia di costruzione e l’usura dei materiali con tetto ad una falda. E’ presente un pozzo trivellato sulla particella 384 con acqua leggermente salmastra..... Inoltre, sul*

*foglio 32 e 19, dovrà essere rettificata la qualità di coltura, da orto irriguo a serra e da seminativo a seminativo irriguo, visto la presenza di serre e di pozzi”.*

LOTTO TRE il CTU precisa che la p.lla 189 viene censita la catasto come area fabbricato demolito.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come descritto nella perizia, alla quale si rinvia, che viene pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.giustizia.it](http://www.tribunale.siracusa.giustizia.it), [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it) e su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul portale delle vendite pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it))

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, così come identificato, descritto e valutato dall’esperto nella relazione di stima, anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. e integr., 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.

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.

Ai sensi dell’art. 173-quater disp. att. c.p.c. si avvisa espressamente che l’aggiudicatario potrà avvalersi, ma solo ove ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01 e di cui all’art. 40, sesto comma, della legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure immobiliari, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Tutti tranne il debitore, sono ammessi ad offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.

Gli offerenti dovranno depositare, previo appuntamento telefonico (recapiti: 0931/441414) al professionista delegato Avv. Maria Barsalona (o a suo incaricato ad hoc) presso il suo studio, sito in Siracusa, Viale Teracati, 160, fino alle ore 12:00 del giorno precedente la vendita offerta di acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata ai sensi dell’art. 571 c.p.c.) in busta chiusa, all’esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo incaricato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del Giudice dell’esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l’esame delle offerte.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia: a) generalità complete dell'offerente (cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); copia fotostatica di documento di identità. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati 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 i poteri (es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

b) l'indicazione del lotto e/o dei lotti, con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

f) un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale).

Unitamente alla dichiarazione predetta, l'offerente dovrà depositare, a pena di inefficacia e sempre nella medesima busta, che il professionista delegato (o suo incaricato ad hoc) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), una somma a titolo di cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuta in caso di inadempimento, nonché a versare, con le stesse modalità, un importo in misura pari al quinto del prezzo proposto a titolo di fondo spese, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Al momento dell'offerta, il concorrente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di offerta unica, 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 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. 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. 591<sup>ter</sup> c.p.c.

In 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 nel presente 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.

L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento della cauzione, dovrà effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, entro il termine perentorio di giorni 120 dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi e coordinate IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione.

Ove l'immobile risultasse ancora occupato dall'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.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e conseguente all'acquisto del bene è a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n.227/2015, sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura del decreto di trasferimento e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si precisa, altresì, che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, sito in Siracusa, Viale Teracati, 160, ovvero, per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di vendita con delega e la relazione di stima con relativi allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) e portali ad essi collegati.

Eventuali visite dell'immobile dovranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Maggiori informazioni sulla procedura verranno fornite, previo appuntamento telefonico (tel. 0931-441414), presso lo studio legale suindicato.

Siracusa, 18.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Barsalona