

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Avviso di vendita

con ribasso

Il sottoscritto **Avv. Giancarlo Giuliano**, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e nominato custode dal Giudice dell'Esecuzione, con provvedimenti emessi nella procedura esecutiva n. 123/2017 R.G.Es.Imm. in data 17.03.2019, 12.11.2020, 21.11.2022, 25.07.2024 e 07.11.2025 AVVISA che il giorno **12 febbraio 2026**, alle ore **12,00** e segg., presso il proprio studio sito in Siracusa, viale Teracati n. 51 Pal. C, procederà all'esame delle offerte presentate in relazione alla VENDITA SENZA INCANTO dell'immobile di seguito descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

Lotto unico composto da: piena proprietà di appartamento sito in Lentini al secondo piano, con ingresso da via Don Luigi Sturzo n. 9/c, composto da quattro camere più accessori, confinante con via Don Luigi Sturzo, via Alcide De Gasperi, vano scala ed altra proprietà, in NCEU comune Lentini foglio 85, p.lla 316, sub 4, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, mq 108 escluse aree scoperte mq 102, rendita € 218,72 + piena proprietà di locale garage al piano terra con ingresso da via Don Luigi Sturzo n. 9/b, confinante con via Don Luigi Sturzo, via Alcide De Gasperi, vano scala ed altra proprietà, in NCEU comune Lentini foglio 85, p.lla 316, sub 6, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 23, superficie mq 24, rendita € 45,14, **Prezzo base euro 21.870,00. Aumento minimo euro 1.800,00. Offerta minima ex art 571 c.p.c. a pena di inefficacia euro 16.402,50.** L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, autorizzati dal GE con provvedimento del 18.06.2019.

L'immobile ricade nella zona del centro urbano di Lentini con edilizia estensiva, zona B, rientrante nella sottozona B4, caratterizzata da aree di recente edificazione, parzialmente edificate e non ancora dotate di opere di urbanizzazione e si presenta conforme sia alla concessione edilizia in sanatoria che alla planimetria catastale ed è provvisto di APE, redatto dal CTU, con classe energetica F.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti e dalla perizia dell'esperto, cui in ogni caso si rimanda, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, 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 non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Con espresso avvertimento che, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 c. 5 del predetto testo unico e di cui all'art. 40 c.6 della detta legge 47/85, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso il suo studio sito in Siracusa, viale Teracati n. 51 pal C., previo appuntamento ed a pena di inefficacia fino alle ore 12,00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, offerta d'acquisto in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente, a pena di inefficacia, la somma che viene offerta (comunque, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base fissato); l'indicazione del lotto o dei lotti per i quali è fatta offerta con i relativi dati identificativi; le generalità complete dell'offerente con i relativi recapiti telefonici e la sua sottoscrizione, oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed eventualmente il regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale, i dati del coniuge; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; l'indicazione del tempo e del modo di pagamento del prezzo, comunque non superiore a 120 giorni, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Alla dichiarazione, che deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune di Siracusa (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria), deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale) dell'offerente. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato Avv. Giancarlo Giuliano, a pena di inefficacia, una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento, ed è tenuto a versare una somma pari al 20 % del prezzo proposto a titolo di spese. L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che venga disposta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile, ed in particolare dagli artt. 570, 571, 572 e 573.

Art. 571. (Offerte d'acquisto)

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

(...)

2) il giudice ordini l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Art. 572. (Deliberazione sull'offerta)

Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

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, il giudice può far luogo alla vendita quando 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.

Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

Art. 573. *(Gara tra gli offerenti)*

Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

DISPOSIZIONI GENERALI

Entro il termine massimo non prorogabile di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario contestualmente all'aggiudicazione. Nel caso in cui il procedimento si basi su credito fondiario l'aggiudicatario provvederà al pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione.

Potrà rendersi necessaria eventuale integrazione del deposito per spese.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione alla P.A. e cancellazione delle formalità pregiudizievoli) ed i compensi del professionista delegato gravanti sull'aggiudicatario. Sono poste a carico dell'aggiudicatario altresì 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 ex art. 2 c. VII D.M. 15 ottobre 2015 n. 227. L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto dall'esperto nella relazione di stima, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione verrà effettuata dal custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere.

Del presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e mediante pubblicazione a cura di Edicom Finance srl tramite il sistema Aste Click su siti internet immobiliari privati e sul sito www.asteanunci.it. Maggiori informazioni presso il professionista delegato e custode, previo appuntamento telefonico ai numeri 0931.1628276 - 3496236593.

Siracusa, 09 dicembre 2025

Il professionista delegato e custode giudiziario

Avv. Giancarlo Giuliano