

TRIBUNALE DI SIRACUSA

La sottoscritta avv. Valentina Bonfiglio, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 133/2014 R.G.E.,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sui siti internet di *infra* nonché sul portale delle vendite pubbliche (PVP), e secondo le modalità e i termini che di seguito verranno indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza *ex artt.* 569 e 591bis c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE ed al prezzo *infra* indicato, l'immobile che viene *infra* descritto,

DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

Lotto Unico: Piena proprietà del complesso rurale sito in Palazzolo Acreide, contrada "Casa Bianca" o "Case Bianche", composto da: casa per civile abitazione di 4,5 vani catastali, ubicata al piano terra, riportata nel Catasto dei Fabbricati di Palazzolo Acreide al **foglio 41, particella 124**, cat. A/3, e tre unità immobiliari, destinate a deposito, due delle quali ubicate al pianterreno ed una tra pianterreno e piano interrato, riportate nel Catasto dei Fabbricati di Palazzolo Acreide al **foglio 41, particella 302 sub. 1**, cat. C/2, mq. 19, **particella 302 sub. 2**, cat. C/2, mq. 53, e **particella 302 sub. 3**, cat. C/2, mq. 29, con annesso terreno di pertinenza esteso catastalmente are 51.76, riportato nel Catasto Terreni di Palazzolo Acreide al **foglio 41, particella 301**, seminativo di 4[^], e vetusto campo da tennis non accatastato. Il tutto confinante con p.lle 303, 123, 125, 349 e 147 del foglio 41.

Prezzo base d'asta: **euro 27.527,35**

Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:

euro 20.645,51

Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):

euro 2.000,00.

Il compendio è occupato da parte esecutata, già autorizzata ad abitarvi. Versa in assai mediocri condizioni di conservazione.

Il compendio sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

Da detta documentazione risulta che: la casa per civile abitazione è conforme urbanisticamente poichè costruita in data anteriore all'anno 1967 ma è priva di certificato di abitabilità; su una porzione di corte comune (non oggetto di pignoramento), in aderenza al prospetto est della civile abitazione, è stata realizzata una veranda coperta in assenza di titoli edilizi; i locali destinati a deposito sono in possesso delle concessioni edilizie in sanatoria n. 07/96 e 02/05 rilasciate il 2/02/2005 ma risultano delle difformità, i cui costi di sanatoria (calcolati alla data del 10/10/2018 unitamente a quelli di regolarizzazione catastale) sono stati decurtati ai fini della determinazione del valore di stima; uno dei due pozzi trivellati in comune è stato denunciato al Genio Civile; la fossa imhoff è dotata di autorizzazione n. 14 del 27/09/1995.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta Legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica in atti risulta che la casa per civile abitazione ricade in classe "G".

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti (rilasciato il 27/09/18) risulta che il terreno ricade in zona "E2" del Piano Regolatore Generale di Palazzolo Acreide.

Dagli atti della procedura non risultano notizie circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.Lgs 22/1/2004 n 42 e successive modificazioni e/o integrazioni nonché in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

La vendita avverrà 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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, 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.

Qualora l'immobile fosse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Il compendio verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti per le spese e i compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario saranno pure 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, ai sensi dell'art. 2, comma VII, D.M. 227/2015.

Qualunque interessato a visitare gli immobili può formulare la relativa richiesta anche mediante il portale delle vendite pubbliche.

AVVISA QUINDI

Che il giorno **06/03/2026**, alle **ore 12:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, a livello 0, corpo B, stanza n. 27, il sottoscritto Professionista delegato procederà, alla presenza di coloro i quali dichiarano di aver formulato offerta d'acquisto del bene di cui infra, all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, via Luigi Spagna n. 50/G, entro le ore 12 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dal codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, 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: - nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio (da eleggere nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico e sottoscrizione del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; - dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto (nel caso di specie lotto unico); - indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato; - indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a

120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione; - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima; - un recapito di telefonia mobile (eventuale).

Alla dichiarazione 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.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

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, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c.. L'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'offerta 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 di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Nel caso di unico offerente, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà ai sensi dell'art. 572, comma 3°, c.p.c..

Nel caso di più offerte valide per l'acquisto del medesimo bene, si procederà ad una gara tra gli offerenti 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 potrà essere disposta la vendita a favore della migliore offerta da individuarsi tenendo 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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si procederà ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ma le operazioni di vendita saranno sospese e il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per le opportune determinazioni.

Qualora sia stata presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ex art. 591ter c.p.c., anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, comma 2, c.p.c..

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, ove il creditore ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo d'aggiudicazione nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento, detratto il fondo spese, tenuto conto delle spese di procedura da soddisfare in prededuzione, e versare al professionista delegato, mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi ed in particolare l'IBAN saranno comunicati dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione), l'eventuale residua parte del prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

L'aggiudicatario, sempre mediante bonifici sul conto della procedura, dovrà, se del caso, versare, rispettivamente, la parte del saldo prezzo di aggiudicazione necessaria a coprire le spese di procedura in prededuzione e l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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.

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 o dal Giudice dell'Esecuzione.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it;

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art.* 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito www.asteannunci.it;

mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via Luigi Spagna n. 50/G ove il martedì e il giovedì di ogni settimana, dalle ore 16,00 alle ore 17,00 (previo appuntamento telefonico al n. 339/4247555), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 25/11/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Valentina Bonfiglio