

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il sottoscritto avv. Fabio Prestia, con studio in Siracusa, viale Montedoro 67, tel. 0931 33900, cell. 334 2148400, Custode e Professionista Delegato *ex art.591bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott.ssa Concita Cultrera al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 188/2022 R.E.

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 7.11.2023, ha conferito la delega per la vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, descritti dal CTU ing. Carmelo D'Amico con la relazione depositata in Cancelleria il 24.2.2023 e pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega, sui siti www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.asteanunci.it, del seguente immobile:

Fabbricato ad uso abitativo sito in Pachino (SR), via Alfredo Cappellini n. 47, composto a piano terra da un vano ed accessori; a primo piano da tre vani ed accessori; a secondo piano da casotto copriscala ed annessa terrazza; censito nel C.F. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 2929 *sub* 3 (graffato alla particella 9002 *sub* 2), piano T-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 249,45, Classe energetica "E"; con garage di pertinenza sito in via dei Mille, censito nel C.F. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 2929 *sub* 2 (graffato alla particella 9002 *sub* 1), piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 54, R.C. Euro 198,01. L'immobile è provvisto di Licenza Edilizia e Concessione Edilizia, e presenta degli abusi sanabili.

Prezzo base ribassato di $\frac{1}{4}$ euro 83.812,50; offerta minima *ex art.* 571 c.p.c. (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al p.b.) euro 62.860,00; rilancio minimo euro 5.000,00.

La vendita avverrà nella Sala Aste presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, livello 0, corpo B, n. 27, secondo il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 D.M. 26.2.2015, n. 32 (gestore incaricato della vendita telematica la Società Zucchetti, referente l'avv. Fabio Prestia), il **28 gennaio 2026**, alle **ore 9,00**, tra coloro che avranno presentato offerte; la presentazione delle offerte è possibile sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta, con le seguenti modalità:

- 1) La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.

L'offerta in via analogica dovrà essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto Avvocato. La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile (articoli 570, 571, 572, 573, 576; e 173 *quater* disp. att.).

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni del D.M. 26.2.2015, n. 32 (articoli 12, 13, 14 e 15).

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di fax dell'Ufficio Giudiziario è 0931752616.

- 2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Ogni offerente in via analogica, al quale andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione, dovrà presentare, a pena di inefficacia, una domanda in regola con l'imposta di bollo, indicante i propri cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto in Siracusa (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), stato civile, recapito telefonico e di posta elettronica, insieme con copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente stesso; dovrà inoltre essere indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale esistente con il coniuge, e i corrispondenti dati di quest'ultimo qualora il regime sia di comunione.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori o da chi ne esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Per partecipare in qualità di procuratori speciali occorrerà allegare in originale anche l'atto che giustifichi i poteri.

I legali rappresentanti di società dovranno allegare visura camerale aggiornata.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, occorrerà indicare quale abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

3) L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale è presentata, l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso, il tempo (in ogni caso non superiore a quello di 120 giorni indicato nel presente avviso) e modo del pagamento, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

4) L'offerta analogica, da presentarsi in busta chiusa non riportante all'esterno alcuna indicazione, non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base determinato o se l'offerente non presta cauzione (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato "avvocato Fabio Prestia", in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, nonché versa con la medesima modalità deposito per le spese pari al quinto del prezzo da lui proposto (importo che sarà utilizzato per oneri, diritti e spese, salva integrazione o restituzione di eventuale eccedenza). Gli assegni per cauzione e fondo spese dovranno essere inseriti nella busta insieme alla domanda.

5) In caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifici sul conto corrente intestato "R.G.Es. 188/2022", IBAN IT71Q0200817104000106936580, riportanti la causale "Procedura esecutiva RGE n. 188/2022 – versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 188/2022 – versamento fondo spese". All'offerta dovranno essere allegate copie delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese. I versamenti dovranno essersi perfezionati a pena di inammissibilità dell'offerta, mediante effettivo accredito delle somme nell'indicato conto corrente entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. L'offerente in via telematica deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul

Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

- 6) L'offerta, sia telematica sia analogica, è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto, o che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta (art. 571 c.p.c.); pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
- 7) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6.6.2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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.
- 8) L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice. 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'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

9) Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, le spese necessarie per la registrazione del decreto di trasferimento, la trascrizione dello stesso, la voltura catastale, le cancellazioni di formalità, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita ed ogni altra spesa successiva all'aggiudicazione, nonché la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

10) Versamento del prezzo, detratta la sola cauzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, mediante bonifico sull'indicato conto corrente intestato "R.G.Es. 188/2022", IBAN IT71Q0200817104000106936580.

11) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Avvocato presso il proprio studio, così come le altre attività previste nel presente avviso, previo appuntamento telefonico, nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 17 alle ore 19.

12) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria del Tribunale, e presso il suddetto studio del sottoscritto Avvocato, nonché sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it.

Siracusa, 13 ottobre 2025

Avv. Fabio Prestia