

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 280/2007
R.E.I. AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Stella Messina, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., avvisa che giorno 15/01/2026 ore 10,00 presso il Tribunale di Siracusa procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

Lotto E $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ed $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà dell'intero lotto sito in Siracusa V.le Ermocrate,16 composto da: E1 piano terra al NCEU foglio 57 p.lla 106 sub 2 CAT.D/8, E2 piano primo e secondo al NCEU foglio 57 p.lla 106 sub 3 CAT.A/4. Entrambe le unità immobiliari ricoprono una superficie commerciale totale di circa mq. 1.775,50 compresa la superficie equivalente degli spazi scoperti al foglio 57 p.lla 106. E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 240 del 28.04.1997 e non vi è certificato d'agibilità. In merito alle aperture di tali immobili occorre specificare che l'apertura n. 2 di cui alla CTU, non è compresa nella concessione in sanatoria, le aperture n. 1 e 3 sebbene comprese sono irregolari. L'immobile gode della servitù di passaggio sui lati nord – ovest e sud-ovest. Il costo dei lavori per la chiusura delle aperture n. 1,2 e 3 è di € 4.197,00.

Lotto E Prezzo base d'asta ribassato € 125.457,02, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 94.092,77 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Non vi è agli atti certificazione né attestazione di prestazione energetica (ACE-APE) e , pertanto, viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Disponibilità dei beni: i beni sono nella disponibilità del custode. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 , comma 5, testo unico di cui al DPR n. 380 del 2001 e di cui all'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive per la regolarizzazione degli abusi edilizi presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come descritti nelle relazioni del CTU depositate nella procedura e pubblicate nel portale delle vendite pubbliche e nel sito www.astegiudiziarie.it. e

www.tribunalesiracusa.it unitamente all'ordinanza di delega. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti, che se esistenti, verranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario, se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario; sono a carico dell'aggiudicatario 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 7 del D.M. 227/2015. Sono , altresì, a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ed , eventualmente, il nuovo certificato di destinazione urbanistica.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa , all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o di un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona anche diversa dall'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta. Gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che egli (o il suo delegato ad hoc) sigilla in maniera idonea al momento del deposito.

La presentazione dell' offerta d'acquisto deve avvenire nello studio del professionista delegato tutti i giorni negli orari di ufficio o previo appuntamento ed il giorno antecedente la vendita dalla ore 9 alle ore 12, e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente , a pena di inefficacia:

a) 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 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;

b)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 fissato nell'avviso di vendita;

Nella busta chiusa unitamente alla suddetta offerta d'acquisto devono essere depositati gli assegni per cauzione e fondo spese.

L'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita(valore di stima ribassato di un quarto) con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, in caso di gara ai sensi dell'art.573 c.p.c. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, per ciascun lotto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'offerente è tenuto al versamento a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale del 20% , per ciascun lotto, e comunque non superiore al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta non è efficace se perviene dal debitore, se è depositata oltre il termine e l'ora stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione, come sopra determinata.

L'offerta presentata è irrevocabile, e ,pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che venga ordinato l'incanto o siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L' offerta d'acquisto in bollo (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) dovrà essere

presentata , a pena d'inammissibilità, all'Avv. Stella Messina in busta chiusa presso il proprio studio in Siracusa Via Tevere,3 entro le ore dodici del giorno antecedente la vendita.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con aumenti minimi di € 7.000,00 per il lotto E.

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario sarà tenuto ad effettuare il versamento del saldo prezzo entro centoventi giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione delle spese, se necessarie . Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 co. IV D.Lgs.385/93 il pagamento sarà effettuato direttamente al creditore che ne faccia richiesta entro l'aggiudicazione , nei limiti del credito azionato ed entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c.

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte le attività che a norma dell'art. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al cancelliere o al GE. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo unico di cui al DPR 6 giugno 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 e le 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; di conseguenza 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 dalla 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

AVV. STELLA MESSINA
VIA TEVERE,3
96100 SIRACUSA
TEL. E FAX 0931/68236
PEC: stella.messina@avvocatisiracusa.legalmail.it

perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita e la richiesta deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Il presente avviso, è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche e sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it La pubblicazione verrà effettuata anche su www.asteannunci.it e tramite il sistema “Aste Click” – su www.casa.it , www.idealista.it e www.Bakeka.it . Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento (0931/ 68236).

Siracusa, 01.09.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Stella Messina