



TRIBUNALE DI SIRACUSA

sezione esecuzioni immobiliari

procedura esecutiva n. 31 del 2014 r.g.es.imm.

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO**

Professionista delegato: **avv. Marco Lombardo**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Marco Lombardo del Foro di Siracusa, quale professionista delegato alla vendita,

- premessi i provvedimenti del G.E. di data 31.8.2018 e 4.3.2022, del 4.1.2025, del 29.5.2025 e del 15.6.2026;

- evidenziati i propri recapiti che, per le finalità di cui al presente avviso sono esclusivamente i seguenti: indirizzo pec: marco.lombardo@avvocatisiracusa.legalmail.it; cell.: 375 6348315; studio sito in SIRACUSA, viale Teracati 158 sc. C;

rende noto che presso il Tribunale di Siracusa, in viale Santa Panagia 109, nella sala aste sita nel Palazzo di Giustizia, liv. 0, corpo B, stanza n. 27, il giorno

29 ottobre 2026, alle ore 9,00

si terrà la

vendita senza incanto

a prezzo ulteriormente ribassato

dei seguenti diritti reali immobiliari:

LOTTO UNICO

piena proprietà di unità abitativa a Carlentini (SR), via Vincenzo Bellini 41-43, angolo via Archimede, distribuita al piano terra, primo, secondo e terzo, in C.F. Comune di Carlentini,

- fl. 88 p.lla 5867 sub 5 (ex p.lla 546 sub 5), z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup cat. 73 mq totale; escluse aree scoperte 71 mq, r.c. € 309,87 e
- fl. 88 p.lla 6034 sub 2 (ex p.lla 551 sub 2), z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 8, sup cat. 133 mq totale; escluse aree scoperte 122 mq, r.c. € 495,80
- con garage** con ingresso da via Archimede 171, distribuito al piano terra rispetto la via Archimede ad a piano primo sottostrada rispetto alla via Bellini, in C.F. Com Carlentini (SR)
- fl. 88 p.lla 5867 sub 4 (ex p.lla 546 sub 4), z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, cons. 16 mq, sup cat. Totale 21 mq, r.c. € 54,54 e
- fl. 88 p.lla 6034 sub 1 (ex p.lla 551 sub 1), z.c. 1, cat. C/6, cl. 5, cons. 34 mq, sup cat. Totale 43 mq, r.c. € 115,89

PREZZO BASE: € 31.324,22 (trentunomilatrecentoventiquattro/22)

OFFERTA MINIMA: € 23.493,17 (ventitremilaquattrocentonovantatre/17)

MINIMA OFFERTA IN AUMENTO: € 2.000,00 (duemila/00)





Si rende noto che il conto corrente della procedura, sul quale, a cura del professionista e in ipotesi di aggiudicazione, saranno versati gli assegni per cauzione e fondo spese (v. nn. 8 e 9), è stato aperto presso la banca UNICREDIT ed è il seguente:

intestazione: R.G. ES 31/2014 TRIBUNALE SIRACUSA AVV. MARCO LOMBARDO

coordinate IBAN: IT34P 02008 17104 000 106 031 679;

BIC filiale: UNCRITM1K13.

Si evidenzia che eventuali richieste di visita agli immobili oggetto del presente avviso devono essere formulate attraverso il portale delle vendite pubbliche (conformemente all'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016 ed alle prescrizioni dei provvedimenti del GE richiamati in premessa). Si evidenzia che le visite non saranno comunque effettuate nel periodo dal 15 luglio al 10 settembre.

Gli immobili sono analiticamente descritti nelle relazioni del 3.3.2016, del 10.2.2022 e del 15.9.2022, tutte redatte dall'esperto arch. Maria Laura Sindona, con allegati, inserite nel fascicolo della esecuzione, pubblicate integralmente unitamente al presente avviso, ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione e manutenzione, l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene e quant'altro emerga da detti relazioni ed allegati.

Con riferimento alle informazioni di cui all'art. 173-quater disp. att. cpc, si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue: **"REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE** Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini il fabbricato risulta costruito a seguito di regolare Nulla Osta del 22/01/1968 con il quale si autorizzava la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con 3 elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada rispetto la Via Bellini, il tutto per come si evince da progetto allegato al Nulla Osta del 22/01/1968. Successivamente in data 10/06/1968 veniva rilasciato Nulla Osta per la sopraelevazione del piano secondo e del piano terrazza, il tutto per come si evince da progetto allegato al Nulla Osta del 10/06/1968. Si fa osservare che di fatto, rispetto alle planimetrie assentite, sono presenti difformità consistenti in una diversa destinazione dei locali posti ai piani terra, primo e secondo. Dette diverse destinazioni riguardano i locali bagno e cucina per i quali è necessaria autorizzazione e parere sanitario. Inoltre rispetto alle planimetrie approvate vi sono modifiche ai prospetti: sono state realizzate meno aperture rispetto a quelle previste nel progetto approvato ed in particolare nel prospetto Sud non è stata realizzata la finestra prevista per ogni piano, nel prospetto Est non sono state realizzate una finestra per il piano terra ed una porta finestra a piano primo e secondo. Si fa altresì notare che a quota del terzo piano (piano terrazza), nei progetti assentiti era prevista la realizzazione di un locale lavanderia per una superficie complessiva, comprensiva del vano scala, di c.a mq. 20 netti. Di fatto allo stato attuale oltre a detto locale sono stati realizzati altri due locali per una superficie complessiva di mq. 37 netti. Per detti due locali non risultano rilasciate autorizzazioni. Si fa infine notare che le planimetrie allegate al censimento catastale non sono rispondenti allo stato di fatto né alle planimetrie autorizzate dall'ufficio urbanistica. Per l'immobile, per come risultata dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e con i dati a disposizione, non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità". (v. relazione arch. Sindona 3.3.2016 pp. 13-14).



Con riferimento ad ulteriori informazioni si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue: *"Il più probabile valore venale dell'unità abitativa è: $(€ 135.707,00 + € 93.267,75) / 2 = € 114.487,37$ In cifra tonda € 114.000,00 Diconsi Euro (Centoquattordicimila/00). Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni. Non sono state ravvisate aggiunte, le detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per regolarizzare lo stato di fatto rispetto ai progetti approvati e per il rilascio del certificato di agibilità. Inoltre si ritiene di dover applicare una svalutazione, quantificando le spese necessarie per riportare l'immobile a valori di mercato dandosi che l'immobile è al rustico, privo di intonaci e infissi e con estesi fenomeni di infiltrazione di acqua. Per quanto concerne la regolarizzazione dei locali adibiti ad usi diversi rispetto alle concessioni si è verificato che il ripristino allo stato originario o la regolarizzazione dello stato attuale abbia la stessa misura economica. Per quanto concerne i vani a quota del piano terrazza, non assentiti, tenuto conto del loro pessimo stato di conservazione, rilevata l'assenza di infissi e viste le coperture da verificare se ne consiglia la demolizione. La scrivente suggerisce, non configurandosi alcuna necessità di mantenere due p.lle per un immobile che nello stato di fatto urbanisticamente risulta unico, una fusione catastale. Le spese da sostenere per quanto sopra ammontano approssimativamente a: Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative Spese/€ Su Stato di manutenzione: riparazioni, infiltrazioni, completamento prospetti. 15.000,00 Sp Stato di possesso: disabitato. - Vo Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici. - Sc Spese condominiali insolute – Max 15%: non ricorre. - Br Spese bonifica da eventuali rifiuti nocivi: non ricorre. - Su Spese urbanistiche per abitabilità: immobile privo del certificato di agibilità. $\frac{1}{2}$ 4.000,00 As Altre svalutazioni: regolarizzazione urbanistica e messa in pristino vani terraz 5.000,00 D TOTALE 22.000,00 Il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa è: $114.000,00 - 22.000,00 = € 92.000,00$ Diconsi Euro (Novantaduemila/00)"* (v. relazione arch. Sindona 3.3.2016 pp. 19-20); *"Il più probabile valore venale del garage è: $(€ 26.456,00 + € 17.857,75) / 2 = € 22.156,88$ In cifra tonda € 22.000,00 Diconsi Euro (Ventiduemila/00) Al valore così determinato vanno effettuate le dovute detrazioni rappresentate dalle spese (in quota parte) da sostenere per l'ottenimento dell'agibilità e le spese da sostenere per il completamento dell'unità garage che si presenta al rustico: Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative Spese/€ Su Stato di manutenzione: immobile al grezzo. 8.000,00 Sp Stato di possesso: abbandonato. - Vo Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici. - Sc Spese condominiali insolute – Max 15%: non ricorre. - Br Spese bonifica da eventuali rifiuti nocivi: non ricorre. - Su Spese urbanistiche per abitabilità: immobile privo del certificato di agibilità. $\frac{1}{2}$ 4.000,00 As Altre svalutazioni: non se ne rilevano. - D TOTALE 10.000,00 Il più probabile valore di mercato del garage è: $22.000,00 - 10.000,00 = € 12.000,00$ Diconsi Euro (Dodiciemila/00)"* (v. relazione arch. Sindona 3.3.2016 pp. 20-21);

Con riferimento ad ulteriori informazioni si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue: *"SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI In data 03.02.2022 alle ore 15.30, la sottoscritta si è recata in Carlentini ed ha eseguito il sopralluogo al fabbricato oggetto di stima sito via Bellini n. 43 angolo via Archimede insieme al custode nominato avv. Marco Lombardo, per effettuare i rilievi all'immobile ed aggiornare la relazione di stima per effetto dei lavori intervenuti al suo interno; in tale data ha redatto verbale di accesso che si produce in allegato. In occasione del sopralluogo ha eseguito rilievi fotografici e ha verificato la natura e l'entità dei lavori eseguiti dagli occupanti a piano terra e piano primo, che di seguito si riepilogano: Piano terra: Demolizione dei tramezzi divisori esistenti relativi ai vani: ripostiglio, camera, pranzo e cucina (senza effettuare la rimozione dei detriti ed il trasporto a discarica vedi foto nn. 3-8), la demolizione del relativo impianto elettrico sottotraccia dei suddetti vani, il mantenimento dei soli tramezzi divisori di wc e soggiorno (vedasi elaborato grafico allegato pianta piano terra); lo smantellamento e la rimozione degli infissi interni, la fornitura e posa di collante per apposizione di nuova*

pavimentazione dei vani ad eccezione del wc (vedi foto nn. 2-6). Piano primo: Rimozione dei sanitari del bagno, demolizione impianto idrico (vedi foto n. 12), fornitura e posa di nuova pavimentazione in grès a tappeto in tutti i vani del piano primo ad eccezione del wc 1. (Vedi foto nn. 9-10-11-14-15). I RIPRISTINI Si procede ad effettuare la quantificazione dei lavori da eseguire per ripristinare la situazione precedente ai lavori intervenuti al fine di mantenere la conformità con il progetto approvato. A piano terra si prevede la ricostruzione dei tramezzi divisori demoliti, il rifacimento dell'impianto elettrico, la fornitura e posa dell'intonaco sui muri divisorii, la fornitura e posa di porte interne, la tinteggiatura dei vani, il trasporto a rifiuto dei detriti provenienti da demolizione, l'eliminazione dei residui di colla sui pavimenti (vedi foto n. 5-6-7); A piano primo nel wc 1 smantellato si prevede di realizzare la fornitura e posa di sanitari e il ripristino dell'impianto idrico sottotraccia demolito. Per i ripristini da eseguire sopra descritti si effettua una valutazione a corpo, pari a € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) in c.t., da detrarre dal valore del bene già stimato in precedenza. Si allega il nuovo elaborato grafico completo relativo ai piani, che rappresenta la situazione attuale e variata al piano terra, mentre lo stesso elaborato è invariato rispetto al precedente relativamente ai piani primo secondo e terzo. Si precisa che nella pianta relativa al piano terzo è stata inserita la finestra della camera 3 (vedi foto n. 16), mancante nel precedente elaborato grafico per mera dimenticanza". (v. relazione arch. Sindona 10.2.2022 pp. 1-3);

Con riferimento ad ulteriori informazioni si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue: "SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI La sottoscritta si è recata in Carlentini in data 03.02.2022 ed in data 13.05.2022 ed ha eseguito sopralluoghi al fabbricato oggetto di stima sito via Bellini n. 43 angolo via Archimede, unitamente al custode nominato avv. Marco Lombardo. In occasione del primo sopralluogo ha eseguito i rilievi fotografici e ha verificato la natura e l'entità dei lavori eseguiti dagli occupanti a piano terra e piano primo; in occasione del secondo sopralluogo ha rilevato i danni da infiltrazioni verificatisi nell'immobile limitrofo (provenienti dal tetto di copertura dell'immobile pignorato). Durante i sopralluoghi ha ispezionato i sia i vani dell'immobile che i balconi, riscontrando alcune lesioni all'intradosso del solaio di copertura, e constatando che i succeci degli aggetti dei balconi sono privi di cemento di copertura delle armature, ciò per effetto della vetustà dell'immobile e dell'assenza di manutenzione. Pur riconoscendo che Il fabbricato indubbiamente necessita di manutenzione straordinaria ai prospetti, ai balconi e ad al lastrico solare, tuttavia da entrambi i sopralluoghi non si ravvisa pericolo di crollo imminente dell'immobile pignorato". (v. relazione arch. Sindona 15.9.2022 pp. 1-2);

Si evidenzia che dalle relazioni dell'esperto, emerge ancora, quanto segue: 1. che l'immobile individuato nella relazione stessa come LOTTO 1 è costituita da una "Unità abitativa a Carlentini in Via Vincenzo Bellini angolo Via Archimede con accesso dalla Via Vincenzo Bellini dai civici 41 e 43; distribuita al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo. L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Fgl. 88, dalla P.lla 6034 Sub 2 (ex p.lla 551 sub 2) e dalla P.lla 5867 Sub 5 (ex 546 sub 5) ... Si precisa si tratta di un'unica unità abitativa individuata da due p.lle" (v. relazione arch. Sindona 3.3.2016, p.6); 2. che l'immobile individuato nella relazione stessa come LOTTO 2 è costituita da "Garage a Carlentini, in Via Archimede, con accesso dal civico 171; distribuito al Piano Terra rispetto la Via Archimede ed al Piano Primo Sottostrada rispetto la Via Vincenzo Bellini. Il Garage risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Fgl. 88, alla P.lla 6034 Sub 1 (ex p.lla 551 sub 1) e alla P.lla 5867 Sub 4 (ex 546 sub 4) ... Si precisa si tratta di un unico garage individuato da due p.lle e non di due garage come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento. Si fa notare che il garage rispetto la Via Archimede è posto al Piano Terra e non al Piano S1 come erroneamente riportato nella visura catastale. Si precisa altresì che il garage ha un unico accesso dal civico 171 della Via Archimede e non anche dal civico 43 della Via Bellini come risulta dalla visura catastale." (v. relazione arch. Sindona 3.3.2016, p.7);



Si evidenzia che il proprietario dell'immobile adiacente lungo la via Bellini, ha lamentato la presenza di infiltrazioni d'acqua, che appaiono causate dallo stato di manutenzione dell'immobile oggetto della presente vendita, infiltrazioni che allo stato, sono state eliminate da parte della custodia.

Si evidenzia che il prezzo base ha tenuto conto delle decurtazioni per regolarizzazioni, ripristini e quant'altro analiticamente descritto dall'esperto nella relazione del 3.3.2016, nonché della ulteriore decurtazione per gli ulteriori ripristini analiticamente descritti nella relazione del 10.2.2022.

Si evidenzia ad ogni fine che l'attuale stato di conservazione dell'immobile appare descritto dalle foto scattate in data 14.7.2026, che si pubblicano unitamente al presente avviso.

Si evidenzia che gli immobili sono privi di attestazione energetica.

Per quanto attiene alle formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di restrizione nel decreto di trasferimento si evidenzia che esse consistono, dall'esame della relazione notarile, in un pignoramento ed una iscrizione ipotecaria.

Si evidenzia che, sotto il profilo dello stato di occupazione, gli immobili sono liberi.

La vendita si svolgerà alle condizioni e secondo le modalità che sono di seguito indicate:

condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella/e relazione/i in atti e relativi allegati (pubblicati sui siti internet unitamente al presente avviso) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive. Qualora l'avviso di vendita sia riferito a più lotti le vendite avverranno distintamente, singolarmente e separatamente per ciascun lotto.

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.

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 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 nella/e relazione/i dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate; se dopo la vendita l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del 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 (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

Si evidenzia che, a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, non risultano notizie sufficienti a verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti; detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano e relativamente ai quali viene esclusa ogni garanzia e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente.

Si evidenzia inoltre che a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, dalla documentazione in atti non risultano ulteriori sufficienti notizie, oltre quelle evidenziate in precedenza e segnalate dall'esperto, e conseguentemente non si possono fornire garanzie di alcun tipo, e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente:





- in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui alla legge 10.6.1939 n. 1089, ovvero al d.lgs. 29.10.1999 n. 490, ovvero al d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rispettive, successive modifiche e /o integrazioni, o di altro genere;
- in ordine ai requisiti energetici di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133 e di cui al dpr 2 aprile 2009 n. 59, come ulteriormente modificato dal d.l. 4 giugno 2013 n. 63 convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;
- in ordine ai requisiti sulla prevenzione incendi di cui al d.m. 16 febbraio 1982 ed ai requisiti di cui al d.m. 10 marzo 1998 e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;
- in ordine alla conformità dello stato dei luoghi alle particelle e planimetrie catastali;
- in ordine alla conformità alla normativa in materia di parcheggi;
- in ordine alla conformità alla normativa in materia ambientale.

Si evidenzia, ancora, che non risultano notizie, oltre quelle emergenti dalle note di trascrizione prodotte in atti dai creditori, dagli atti e documenti presenti nel fascicolo, e dalla/e relazione/i dell'esperto e rispettivi allegati, e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente, in ordine all'esistenza di vincoli o oneri di natura reale, in ordine alla esistenza di un condominio in cui sono ricompresi gli immobili oggetto della vendita, alle prescrizioni di un eventuale regolamento condominiale ed a vincoli o oneri di natura condominiale.

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. cpc si avvisa espressamente che l'aggiudicatario potrà avvalersi, ma solo ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

modalità della vendita senza incanto

l'offerta di acquisto è regolata, per quanto attiene alla validità ed efficacia, dal presente avviso, dalle ordinanze del GE di cui l'avviso costituisce attuazione, nonché dal Codice di Procedura Civile

- 1) **ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti speciali previsti dalla legge), è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;** è possibile partecipare anche a mezzo di avvocato, quale procuratore speciale, non necessariamente ai sensi dell'art. 579, ultimo co. cpc conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 571, primo co. cpc ed ai provvedimenti del GE richiamati in premessa;
- 2) l'offerta deve essere depositata, previo appuntamento da richiedere per iscritto al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, presso lo studio del professionista delegato, in giorno ed orario da concordare (in ogni caso compreso tra le 9,00 e le 19,00) e comunque, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data per la quale è stata fissata la vendita (conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 569, terzo co. e 571, secondo co. cpc); qualora tale giorno sia festivo la scadenza si deve intendere riferita alle ore 12,00 del primo giorno non festivo antecedente;
- 3) l'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere presentata in busta chiusa; tale busta chiusa sarà comunque sigillata ulteriormente, in maniera idonea, dal professionista delegato, o da un suo incaricato, al momento del deposito; qualora nell'ambito della medesima procedura siano posti in vendita distinti lotti e l'offerente intendesse formulare offerta per due o più lotti, deve presentare, per ciascun lotto, distinte buste e distinte offerte;
- 4) sull'esterno della busta contenente la singola offerta sono annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere





anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Giudice dell'esecuzione; il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte (v. successivo n. 12);

- 5) i requisiti dell'offerta, consistente in una dichiarazione con cui si manifesta l'intenzione di voler acquistare il diritto reale posto in vendita, con la specificazione del lotto, se la procedura prevede distinti lotti, da depositarsi in regola con il bollo (da € 16,00, o comunque dell'importo vigente al momento della presentazione, da applicarsi sull'offerta medesima), sono, a pena di inefficacia (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), i seguenti:

- 5.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica, deve essere sottoscritta dallo stesso e deve indicare: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata; qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni e l'acquisto ricada nella comunione legale deve indicare altresì i seguenti dati del coniuge: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza; qualora invece, l'offerente, sia coniugato in regime di comunione dei beni, ma l'acquisto sia escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 179, ultimo co. c.c., il coniuge non acquirente dovrà partecipare alle successive operazioni di vendita e, in ipotesi di aggiudicazione in favore del coniuge offerente, dovrà effettuare, a verbale, apposita dichiarazione con cui riconoscerà l'acquisto come bene personale dell'altro coniuge;
- 5.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori (o da quello tra essi che esercita esclusivamente la potestà), previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero dal legale rappresentante e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando anche il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi sia al/i legale/i rappresentante/i, sia al minore/incapace; deve altresì indicare gli estremi del provvedimento di autorizzazione dal Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia coniugato si applicano le prescrizioni di cui al prec. n. 5.1. a cui si rinvia;
- 5.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato o altra persona non fisica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante (o da altro soggetto persona fisica titolare di specifico potere rappresentativo) e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al rappresentante, nonché: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita iva della società, associazione, comitato o altra persona non fisica;
- 5.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare, l'offerta deve essere sottoscritta dallo stesso avvocato e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al solo avvocato;
- 5.5. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti, oltre a quanto prescritto in precedenza per ciascuno dei soggetti partecipanti, deve specificare quale, tra essi, in ipotesi di svolgimento della gara, sarà l'unico legittimato a presentare offerte in aumento;
- 5.6. per l'ipotesi di offerta formulata da procuratore speciale, oltre a quanto prescritto ai precc. nn. 5.1, 5.2. e 5.3, con riferimento al soggetto rappresentato, deve indicare i medesimi dati con riferimento al procuratore speciale;





- 5.7. in tutte le ipotesi deve consentire di individuare il diritto reale immobiliare per il quale l'offerta è proposta, con la specificazione del numero della procedura e del lotto, se la procedura prevede distinti lotti;
- 5.8. in tutte le ipotesi deve contenere, a pena di inammissibilità, l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere "inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza" (v. art. 571, comma 2, cpc), cioè al PREZZO BASE; in altri termini l'offerta deve essere almeno pari alla cifra indicata nel presente avviso, distintamente per ciascun lotto, come OFFERTA MINIMA;
- 5.9. in tutte le ipotesi deve specificare il modo ed il termine, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, di pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari e di quant'altro sia a carico dell'aggiudicatario (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo co. cpc);
- 6) l'offerta deve inoltre contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della/e relazione/i dell'esperto e relativi allegati; può evidenziare se l'intestatario del diritto reale immobiliare oggetto della vendita intenda usufruire di particolari regimi fiscali, specificando quale; può contenere, infine, ogni altro elemento utile alla valutazione della medesima (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo co. cpc);
- 7) in nessun caso sarà possibile trasferire i diritti reali immobiliari oggetto della vendita a soggetto diverso dall'offerente;
- 8) l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione (in conto prezzo, in caso di aggiudicazione) mediante assegno circolare bancario non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato, di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, secondo co. cpc); tale assegno deve essere inserito, insieme all'offerta, nella busta prevista al prec. n. 3;
- 9) all'offerta deve essere altresì allegato, quale anticipo forfetario delle spese di procedura che saranno a carico dell'aggiudicatario, un ulteriore assegno circolare bancario non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato, di importo pari al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa); tale assegno, per fondo spese, deve essere anch'esso inserito, insieme all'offerta, nella busta prevista al prec. n. 3;
- 10) all'offerta, anch'essi inseriti nella busta prevista al prec. n. 3, devono essere inoltre allegati, a pena di inefficacia (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa):
- 10.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- 10.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori o del legale rappresentante (oltretutto del minore o del soggetto incapace); inoltre dovrà esservi allegata copia autentica del ricorso e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- 10.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato, o altra persona non fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che interviene in nome e per conto della società, associazione, comitato o altra persona non fisica; inoltre, ove il soggetto sia iscritto al registro delle imprese, deve essere allegato un





certificato camerale aggiornato, altrimenti copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, e, per l'ipotesi che i poteri dell'offerente non emergano dal certificato camerale (o dall'atto costitutivo o dallo statuto), anche copia autentica della delibera assembleare, o del c.d.a., o di altro organo competente, relativa al conferimento dei poteri;

- 10.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del solo avvocato; l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare e documentare presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento, da richiedere per iscritto al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dalle ore 17,00 alle 20,00 (o in altro orario da concordare con il professionista delegato) e comunque entro e non oltre le ore 20,00 del giorno di scadenza, tutti i dati prescritti ai precc. nn. da 10.1. a 10.3., relativi al soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, primo co. cpc), cioè l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, secondo co. cpc); qualora il suddetto termine di tre giorni scada in un giorno festivo la scadenza si deve intendere riferita al primo giorno feriale successivo, sempre entro e non oltre le ore 20,00;
- 10.5. per l'ipotesi di offerente procuratore speciale: fotocopia dei documenti prescritti poco sopra ai precc. nn. da 10.1. a 10.3., sia con riferimento al soggetto rappresentante che al soggetto rappresentato, nonché l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;
- 10.6. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti: i documenti prescritti dai prec. nn. da 10.1. a 10.5. relativamente a ciascuno dei soggetti offerenti;
- 11) l'offerta è irrevocabile (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, terzo co. cpc), salvo che si ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
- 12) tutte le buste sono aperte, alla presenza degli offerenti e di qualunque altro interessato, alle ore 9,00 (anche nell'ipotesi in cui la vendita è fissata per un orario diverso) del giorno fissato per la vendita, nello stesso luogo in cui si svolgeranno le operazioni di vendita, preliminarmente ad esse; tali 'operazioni di apertura delle buste', comuni a tutte le procedure esecutive per le quali sia stata fissata la medesima data ed orario della apertura delle buste, sono oggetto di apposito verbale, che sarà allegato, in copia, al successivo 'verbale delle operazioni di vendita';
- 13) esperite le 'operazioni di apertura delle buste', il professionista delegato procede, immediatamente dopo, alle 'operazioni di vendita', distinte per ciascun lotto; se per il medesimo giorno ed ora coincidano plurime operazioni di vendita (riferite a procedure diverse dalla presente, ovvero a distinti lotti nell'ambito della presente procedura) esse sono chiamate una dopo l'altra, singolarmente e separatamente, secondo l'ordine che stabilisce il professionista delegato; l'orario indicato nel presente avviso per le 'operazioni di vendita' di ciascun lotto è pertanto meramente indicativo e può subire ritardi a seguito della coincidenza di distinte operazioni di vendita;
- 14) i soggetti offerenti devono essere presenti personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) alle 'operazioni di apertura delle buste' ed alle 'operazioni di vendita'; qualora



l'offerente non sia presente personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) alle 'operazioni di vendita' e l'offerta fosse unica, l'aggiudicazione potrebbe comunque avvenire a suo favore; se invece fossero presenti più offerte l'assente non potrebbe partecipare alla gara di cui all'art. 573, primo co. cpc; nell'ipotesi di offerta presentata congiuntamente da più soggetti devono essere presenti personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) tutti gli offerenti; nell'ipotesi di offerta presentata da un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, e qualora l'acquisto sia da escludere dalla comunione, deve essere presente personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) anche il coniuge che, in ipotesi di aggiudicazione, resterebbe estraneo all'acquisto (v. prec. n. 5.1.);

- 15) i soggetti offerenti e/o gli eventuali procuratori speciali saranno identificati mediante esibizione di valido documento di identità; nell'ipotesi di partecipazione alle 'operazioni di apertura delle buste' ed alle 'operazioni di vendita' a mezzo procuratore speciale, quest'ultimo deve altresì allegare l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;
- 16) le 'operazioni di vendita' sono oggetto di apposito verbale, nel quale il professionista delegato esamina il contenuto delle singole buste aperte nel corso delle 'operazioni di apertura delle buste' (v. prec. n. 12) disponendo l'ammissione, o meno, del singolo offerente;
- 17) su ogni offerta il professionista delegato sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, primo co. cpc);
- 18) se l'offerta è unica ed è pari o superiore al 'PREZZO BASE', nella misura indicata nel presente avviso, e non sono state presentate istanze di assegnazione, la stessa è senz'altro accolta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, secondo co. cpc) e i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'unico offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 19) se l'offerta è unica ma è inferiore al 'PREZZO BASE' indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato 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'art. 588 cpc (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, terzo co. cpc); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 20) se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 573, primo co. cpc) e con aumenti nella misura indicata nel presente avviso come 'MINIMA OFFERTA IN AUMENTO'; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'ultimo offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 21) 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 tempo più breve possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 22) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 cpc il professionista delegato, all'esito della vendita non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 cpc, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591



ter cpc; qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 cpc il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter cpc, anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, 2° co. cpc (conformemente ai provvedimenti del GE richiamati in premessa);

- 23) agli offerenti non aggiudicatari saranno restituite le cauzioni e gli importi versati a titolo di spese immediatamente dopo lo svolgimento delle operazioni di vendita, o comunque nel più breve tempo possibile;
- 24) i soggetti che si rendono aggiudicatari devono dichiarare nel verbale di vendita, qualora non abbiano già effettuato tale dichiarazione nell'offerta, la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, quale sede del Giudice dinanzi a cui è pendente la procedura esecutiva; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 174 disp. att. cpc);
- 25) esperita la vendita ed avvenuta l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la sola cauzione), entro e non oltre centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, secondo una delle seguenti modalità, che sarà indicata subito dopo l'aggiudicazione:
 - 25.1. mediante versamento su libretto di deposito o conto corrente bancario, le cui coordinate IBAN il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario;
 - 25.2. qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 4, d. lgs. 1.9.1993 n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nell'ipotesi in cui il residuo prezzo non ecceda il credito fondiario nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese, v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), mediante pagamento diretto all'istituto creditore;
 - 25.3. qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 4, d. lgs. 1.9.1993 n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nell'ipotesi in cui il residuo prezzo ecceda il credito fondiario nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese, v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), mediante pagamento diretto all'istituto creditore nei limiti suddetti, nonché, per la parte eccedente, mediante le modalità indicate al prec. n. 25.1.;
- 26) nelle ipotesi previste dai precedenti nn. 25.2 e 25.3, per la parte di prezzo che sarà pagata direttamente al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente, comprovante l'avvenuto versamento (conformemente a quanto prescritto dall'art. 585, primo co. cpc e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa);
- 27) ove non avverrà il tempestivo versamento del residuo prezzo, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 574, terzo co. cpc e dall'art. 587, primo co. cpc) e saranno adottati i provvedimenti prescritti dagli artt. 587 cpc, 176 disp. att. cpc e 177 disp. att. cpc;
- 28) sono poste 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 (conformemente a quanto prescritto dall'art. 2, comma settimo D.M. 227/2015 e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa); qualora l'aggiudicatario voglia usufruire di agevolazioni fiscali, e non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del





residuo prezzo, depositare apposita istanza in tal senso, rivolta al Giudice dell'Esecuzione, e corredata di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di idonea documentazione e comunque di ogni altro elemento che la legge prescrive relativamente al regime fiscale di cui intende beneficiare; si evidenzia che è esclusivo onere ed interesse dell'aggiudicatario individuare e consegnare tempestivamente la documentazione idonea all'ottenimento dei benefici fiscali richiesti, accertarsi della corretta tassazione, nonché promuovere eventuali impugnazioni e/o contestazioni avverso la tassazione stessa; l'aggiudicatario inoltre, se non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo, specificare se coniugato e, in ipotesi positiva quale sia il regime patrimoniale della famiglia;

- 29) il professionista delegato provvederà alla redazione della bozza del decreto di trasferimento ed all'esecuzione delle formalità di trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle ipoteche e di ogni altra eventuale formalità indicata nel decreto di trasferimento; gli importi occorrenti per le spese e compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa) ed il professionista delegato provvederà al pagamento delle suddette spese, oneri tributari e compensi non appena conoscerà i provvedimenti di tassazione e liquidazione, anche qualora tali provvedimenti fossero contestabili da parte dell'aggiudicatario, utilizzando il fondo spese di cui al precedente n. 9; qualora esso non fosse sufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto a versare una integrazione al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo; qualora, invece, gli oneri a carico dell'aggiudicatario siano inferiori alle somme forfetariamente versate, la differenza sarà restituita subito dopo l'espletamento delle formalità relative al decreto di trasferimento (v. supra n. 9);
- 30) quando il professionista ritiene probabile che la vendita con incanto ex art. 576 cpc possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione ex art. 591 ter cpc;

disposizioni conclusive

Del presente avviso è realizzato un originale cartaceo sottoscritto analogicamente dal professionista delegato, custodito, fino all'espletamento delle operazioni di vendita, dal professionista delegato stesso e successivamente inserito nel fascicolo della procedura esecutiva presente presso il Tribunale di Siracusa. Di esso è data pubblicità, conformemente alle prescrizioni dei provvedimenti del GE richiamati in premessa,

- a. mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>),
- b. mediante pubblicazione (unitamente ai provvedimenti del GE, alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it.
- c.
 - c.1. mediante pubblicazione (unitamente alle foto dell'immobile contenute nella relazione dell'esperto, all'offerta minima (evidenziata nell'avviso medesimo) e del contatto del professionista delegato e custode (anch'essi evidenziati nell'avviso) sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it;
 - c.2. mediante pubblicazione (unitamente ai provvedimenti del GE, alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati) sul sito internet www.asteanunci.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, previa richiesta da formulare per iscritto, al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso.

Si avvisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. cpc devono essere compiute in





cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso.

Si evidenzia che il presente avviso, nella forma e nel contenuto, costituisce compiuta esecuzione dei provvedimenti del GE indicati in premessa, con cui sono state impartite specifiche istruzioni al riguardo.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Siracusa, 14 luglio 2026

il professionista delegato
avv. Marco Lombardo

