

L'avv. Francesco CHIAPPA, con studio in Siracusa nel Corso Timoleonte n. 115, delegato ex art. 591-bis c.p.c., avvisa che, presso l'indicato studio, il giorno **29 gennaio 2026** ore 12.00, si procederà alla **vendita senza incanto**, del seguente immobile:

Lotto unico: *“Casa per civile abitazione sita in Francofonte, Via Emanuele Filiberto n. 103, non di lusso, composta da 5 vani ed accessori, disposta su piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, censita nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio 57 p.lla: 5115 sub 3 il piano terra (ex p.lla: 1300 sub 3) categ. A/3, e foglio 57 p.lla: 5115 sub 4 i piani 1, 2, 3 e 4 (ex p.lla 1300 sub 4) categ. A/3, giusta variazione catastale per modifica identificativo allineamento mappe del 08/11/2006 n. 16585.2/2006”.*

- prezzo base d'asta € 24.098,29;
- valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. € 18.073,72;
- minima offerta in aumento in caso di gara € 1.000,00.

Sotto il profilo urbanistico, come si evince dalla CTU, l'immobile è stato costruito con licenza edilizia n. 11 del 11.05.1962 e lo stato di fatto dell'abitazione corrisponde alla planimetria catastale

Inoltre, dalla consulenza in atti non si rileva se l'immobile è provvisto di APE e, pertanto, non si è in grado di verificare se tutti gli impianti posti a servizio dell'immobile sopra descritto siano conformi alle normative vigenti. Pertanto l'immobile, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto e diritto in cui oggi si trova.

La predetta unità immobiliare è venduta a corpo e nello stato di fatto e diritto in cui si trova, così come identificata, valutata e descritta nella consulenza tecnica agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva.

Allo stato l'immobile è occupato dai debitori e, come previsto nell'ordinanza di delega, la liberazione sarà effettuata dal custode.

Ogni concorrente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, domanda di partecipazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione dei dati personali dell'offerente, del coniuge se in regime di comunione legale dei beni, dei dati identificativi dell'immobile, del prezzo offerto, comunque non inferiore di  $\frac{1}{4}$  ex art. 571 c.p.c. rispetto al prezzo base d'asta fissato, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché dovrà prestare cauzione, in misura del 10% del prezzo proposto, e versare

un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto, a mezzo separati assegni bancari circolari, intestati all'avv. Francesco Chiappa non trasferibili, con indicazione, in caso di dichiarazione presentata da più offerenti, chi tra questi ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale deve, altresì, essere inserita copia di valido documento d'identità (anche del coniuge in regime di comunione legale dei beni) e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri (allegando ad es. procura speciale e certificato camerale) o la legittimazione (per l'offerente minorenni l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, nonché gli assegni circolari previsti per la cauzione ed il fondo spese).

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e, dunque, ad eccezione dell'ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile ed, in particolare, dagli artt. 571, 572 e 573:

**Art. 571 ( Offerte d'acquisto):**

*I. 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'art. 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.*

*II. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore al prezzo 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.*

*III. 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.*

*IV. 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):**

- I. Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.*
- II. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.*
- III. 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.*
- IV. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.*

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

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

Si avvisa che 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, ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata a cura del custode giudiziario.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

L'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare il saldo prezzo, nel termine perentorio di giorni 120, a pena di decadenza, nei modi stabiliti nell'ordinanza di vendita ed, ove richiesto, mediante versamento diretto all'istituto bancario procedente, in applicazione della normativa sul credito fondiario.

Al presente avviso verrà data pubblicità, nelle forme di legge e come disposto nell'ordinanza di delega, mediante pubblicazione per una sola volta sui siti internet (ove sono pubblicati l'avviso d'asta integrale, l'ordinanza di delega, la relazione tecnica d'ufficio) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), e tramite il sistema "Aste Click" su casa.it, idealista.it e bakeka.it., nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 560, comma 5° c.p.c. la richiesta di visita dell'immobile è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni presso lo studio del professionista, che potrà essere contattato telefonicamente al numero 093165112 o al numero 3291230800.

Siracusa, 22/10/2025

Il professionista delegato  
Avv. Francesco Chiappa

