

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 513/2011 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA ex art. 570 cpc

Il sottoscritto Avv. Davide ADORNO, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio staggito nella procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha disposto ai sensi dell'art. 569 cpc, procedersi alla vendita senza incanto (con l'osservanza delle modalità analogiche previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c. in atti) del seguente

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dell'immobile sito in Rosolini, C.da Vignazza, costituito da magazzino/ufficio - distinto al NCEU fg. 38, p.lla 379, sub 2, Cat. C/2, Cl. 2, R.C. 312,35 - su un piano con superficie commerciale di 87,53 mq e superficie coperta di mq 108,14 e capannone per laboratorio artigianale - distinto al NCEU fg. 38, p.lla 379, sub 3, Cat. C/2, Cl. 2, R.C. € 764,61 - su un piano con superficie coperta e commerciale di mq 257 circa. Entrambi gli immobili, edificati su area pertinenziale di mq 2018 (distinta al fg. 38, p.lla 379, sub 4), sono sprovvisti di agibilità e presentano nel magazzino delle modifiche interne (realizzazione abusiva di elementi di partizione) e sui prospetti (modifica dell'apertura esistente) che rendono lo stato di fatto dell'immobile non conforme al progetto approvato ed alla planimetria catastale. Anche il capannone presenta delle varianti abusive all'interno (mancata realizzazione del vano ufficio) e nei prospetti (modifiche delle aperture e realizzazione di una tettoia di 76 mq non prevista). Tutte e tali irregolarità necessitano di variazioni catastali tramite presentazione di apposite DOCFA e di tipo mappale (per la regolarizzazione della tettoia abusiva), oltre sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 e, per un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario di € 7.974,04.

L'immobile, munito di APE con attribuzione di classe energetica "F", condivide l'unico varco di accesso con il fondo limitrofo censito al fg. 38, p.lla 788.

Prezzo base d'asta (ribassato).....€ 86.062,50

Offerta minima.....€ 64.546,87

Aumento minimo per l'ipotesi di gara..... € 5.000,00

Detti immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultanti dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario - ove necessario - potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, co. VI della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione di domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per i cespiti in vendita non si è in grado di verificare se 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 e di diritto in cui oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata, inoltre, 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 edilizi, urbanistici o catastali, 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.

Ciò premesso, ritenuto che la vendita con incanto ex art. 576 cpc non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene ed occorrendo fissare i termini per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto e con offerta ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché la data per l'esame delle stesse,

DA ATTO E AVVISA CHE

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, presentando, ai sensi dell'art. 571 cpc, offerte di acquisto degli immobili posti in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. In tal caso il procuratore

legale, cioè 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 diverrà definitiva al nome del procuratore.

L'offerente deve presentare istanza di partecipazione, mediante domanda sottoscritta, in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile, indicando il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), un recapito telefonico, una e-mail, l'eventuale PEC e specificando - *a pena di inefficacia* - il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo suindicato, a pena di inefficacia), il bene (o i beni) ed i relativi dati identificativi ai quali detta offerta si riferisce, il tempo di pagamento del saldo (che non potrà essere superiore a 120 giorni) ed ogni ulteriore elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione.

In particolare, se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i suoi poteri (es. procura speciale o certificato camerale); se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, allegando previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di dichiarazione presentata e sottoscritta da più soggetti, deve essere indicato chi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Con la medesima domanda, l'offerente deve rilasciare espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della relazione di stima, deve dichiarare se intenderà avvalersi - sussistendone i presupposti - di eventuali agevolazioni fiscali ed è tenuto a dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune di Siracusa ove ha sede il Tribunale dinanzi al quale si procede. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Detta istanza di partecipazione contenente l'offerta, dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, come avanti fissata, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico.

La suddetta dichiarazione contenente l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'interno della quale dovranno essere inserite, tramite assegni circolari non trasferibili (o vaglia postali non trasferibili) intestati al suddetto professionista, le somme da versarsi, a titolo di cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e, a titolo di fondo spese, nella misura pari al 20% del prezzo proposto.

La cauzione sarà trattenuta in caso di inadempimento. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto ed impiegato per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

All'esterno della busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un 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. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta, che verrà idoneamente sigillata dal professionista delegato al momento del deposito.

Ai sensi dell'art. 571 cpc, si avverte che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile - e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente - salvo che, ai sensi dell'art. 571 cpc, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si potrà dar luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591ter c.p.c..

In caso di più offerte valide, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. per il caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà a gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - la vendita a favore della migliore offerta. Al fine dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa si terrà conto dell'entità del prezzo, ma, a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il termine più breve per il versamento del saldo prezzo, ovvero, in subordine, quella corredata da una cauzione di maggiore entità. L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

L'aggiudicatario, entro **il termine perentorio di gg. 120 (centoventi giorni)** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato - **a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, oltre l'eventuale pagamento della differenza del prezzo che verrà ricavato dal nuovo incanto se inferiore a quello offerto ai sensi dell'art. 587 cpc** - il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata, mediante bonifico sul conto della procedura acceso presso la Banca CREVAL spa, avente IBAN IT44L0623017102000015132322 e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese ove fosse richiesto dal P.D.,

nonché - qualora necessario - il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità relativo all'immobile aggiudicato, dichiarando, infine, se sussistono i presupposti per l'eventuale applicazione di agevolazioni fiscali, di cui dovrà fare contestuale apposita richiesta.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo del prezzo sarà effettuato sempre entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nella misura e con le modalità che verranno comunicate all'aggiudicatario dal professionista delegato. Sempre nel suddetto termine di 120 gg, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo al delegato e, comunque, consegnare l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato e con spese a carico del deposito per fondo spese versato dall'offerente nella misura pari al 20% del prezzo proposto, salva l'eventuale necessità di integrazione da parte dell'aggiudicatario qualora il deposito già versato risultasse insufficiente.

Ogni onere tributario derivante dall'acquisto del bene è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso (nella misura che verrà liquidata dal G.E.) 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 co. VII del D.M 227/2015, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si avvisa, infine, che, l'immobile è occupato e che qualora risultasse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo all'atto dell'aggiudicazione, la liberazione dello stesso potrà essere attuata, sino all'approvazione del progetto di distribuzione, a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura. In tal caso, l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, dovrà 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 dovrà essere eseguito dall'aggiudicatario ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

Quanto sopra premesso e ritenuto,

FISSA

la data del **04/11/2026, ore 10:00**, per l'esame delle offerte di acquisto pervenute, ogni deliberazione sulle stesse, l'eventuale gara ed ogni attività conseguenziale, convocando le parti e gli offerenti a comparire in tale data ed ora presso la Sala Aste n. 27 del Tribunale di Siracusa, nel Palazzo di Giustizia in Siracusa, V.le Santa Panagia 109.

L'istanza di partecipazione contenente l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente non festivo, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Siracusa, nel Viale Santa Panagia 136/D, previo appuntamento telefonico.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, insieme all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ove saranno consultabili, almeno 60 gg. prima della data fissata per la vendita.

Dello stesso sarà data, altresì, pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, sul sito *www.asteannunci.it*, sui siti internet *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, ove saranno pure consultabili.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico (339-4123394).

Ai sensi dell'art. 560 co. V c.p.c., gli interessati potranno esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta di visita che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con L. 119/16.

Siracusa lì 30/07/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Davide Adorno