

Avv. Claudia Sarnataro

Via Archia, 18 - 96100 Siracusa

Tel 0931 463955

N. 45/2012 Rg Es

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Il sezione - Esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita senza incanto

G. E: Dott. Giuseppe Solarino

*o*o*

L' **Avv. Claudia Sarnataro**, custode e professionista delegata alle operazioni di vendita nella procedura sopra emarginata, giusta ordinanza di delega rinnovata in data 11.11.2019, da ultimo prorogata dal G.e in data 10 marzo 2026

RENDE NOTO CHE

In data **26 giugno 2026, alle ore 11:00**, presso il Palazzo di giustizia di Siracusa, nella sala aste, liv 0, corpo B, stanza n. 27, procederà alla vendita senza incanto del seguente **lotto unico**: *piena proprietà dell'unità immobiliare autonoma, sita in Solarino (SR) nella via XX Settembre n. 33 (al catasto n. 31), di superficie commerciale complessiva di circa mq.242,51, costituita da due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano) con terreno di pertinenza esclusiva di mq. 70,88, confinante con la detta via e proprietà di terzi;*

al catasto fabbricati del Comune di Solarino, al foglio 14, p.Ila 344, cat A/4.

Come da migliore descrizione nelle relazioni di stima.

Pratiche edilizie e regolarità urbanistica

Si come esplicitato nella perizia di stima, a firma dell'Arch. Valeria Guzzardi, in relazione al fabbricato in questione non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo edilizio né alcuna certificazione di abitabilità. Dagli elaborati grafici, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, risulta che il fabbricato originario era esistente in data 01.03.1967.

Nell'atto di provenienza del bene (2006), la parte venditrice dichiara che la casa è stata costruita anteriormente alla data del 1.09.1967.

Successivamente (anni 2006-2008), sono stati eseguiti interventi di modifica sul fabbricato originario, in assenza di autorizzazioni comunali.

Le difformità riscontrate dall'esperto, dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, sono tutte descritte in perizia, cui si rinvia.

Il perito nelle due relazioni di stima pubblicate ha ritenuto che l'edificazione dell'intero immobile costituisce abuso edilizio e che il fabbricato risulta sanabile ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85 (sostituito dall'art. 36 DPR 380/01, Accertamento di conformità, come poi modificato dalla L.R.16/2016 e dalla L.R. 2/2022), mediante presentazione di istanza volta all'ottenimento di Concessione Edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale, come meglio spiegato nelle due relazioni di stima, cui espressamente si rimanda.

L'ottenimento della concessione sarà condizionato all'esecuzione delle opere indicate nella

Avv. Claudia Sarnataro

Via Archia, 18 - 96100 Siracusa

Tel 0931 463955

relazione di stima, relative all'adeguamento dell'immobile alla normativa sanitaria ed, altresì, il rilascio della concessione in sanatoria sarà subordinato ai sensi dell'art. 13, comma 3, della Legge Regionale 37/85, al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale dell'immobile, per il certificato di agibilità, sono stati stimati e indicati dal perito a pag 7 della relazione di stima depositata il 22.02.2023; detti costi sono stati decurtati dal valore di mercato dell'immobile.

Il terreno di pertinenza e anche l'area di sedime su cui è stato edificato il fabbricato ricadono in zona B 2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Solarino, come da certificato di destinazione urbanistica acquisito dal C.T.U, allegato alla perizia.

Per la completa descrizione del bene e del suo stato di manutenzione si rinvia alle due relazioni di stima, pubblicate sui siti *infra* indicati (la prima, depositata il 15.10.2012 e la seconda di aggiornamento del 22.02.2023), di cui si consiglia l'attenta lettura, con la precisazione che il solaio della lavanderia è stato recentemente ripristinato con costi a carico del creditore precedente.

Come da ordinanza, si avverte espressamente che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, c .5° del testo unico di cui al d.p.r 6.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, 6° comma della l. 28/02/1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trova (anche in relazione alla legge n. 47 /del 1985 e al testo unico di cui al D.P.R n. 380 del 2001) così come identificato, descritto e valutato in perizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme riguardanti 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 e/o riduzione del prezzo.

MODALITA' DELLA VENDITA

*** Prezzo base: € 22.369,92**

*** Offerta minima, a pena d'inefficacia, ex art. 571 cpc: € 16.777,44**

*** Aumento minimo in caso di gara: € 2.000**

***Termine ultimo per depositare l'offerta: 25 giugno 2026, ore 12:00.**

***IBAN del conto corrente intestato alla procedura: IT55H0538717100000035304274**

***Disponibilità: temporaneamente occupato dai debitori, giusta autorizzazione del G.E.**

Avv. Claudia Sarnataro

Via Archia, 18 - 96100 Siracusa

Tel 0931 463955

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

L'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, è fissata per il 26 giugno 2026 all'ora e nel luogo sopra indicati.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerta di acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c cpc, entro il 25 giugno 2026, ore 12:00, presso lo studio della professionista delegata, previo appuntamento telefonico, con dichiarazione in regola con il bollo, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome di chi provvede materialmente al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.

2. L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione, che dovrà contenere, a pena d'inefficacia: a) cognome, nome luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento d'identità; se l'offerente è coniugato e 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 d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non può essere superiore a quello di 120 giorni indicato nel presente avviso; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle due relazioni di stima in atti; f) un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale).

L'offerente dovrà indicare, all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione, se intende avvalersi di agevolazioni fiscali, rendendo in caso di aggiudicazione la relativa dichiarazione.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

La professionista delegata effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e segg cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti il G.E o avanti il Cancelliere.

3. L'offerta minima è quella indicata nel presente avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, ed essa non è efficace se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base d'asta.

4. La professionista delegata avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione,

Avv. Claudia Sarnataro

Via Archia, 18 - 96100 Siracusa

Tel 0931 463955

a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato alla professionista delegata, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento e che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato alla professionista delegata, di un fondo spese, nella percentuale del quinto del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che la professionista delegata o un suo delegato *ad hoc* sigilla al momento del deposito.

5. L'offerta presentata è irrevocabile e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, ovvero che: I) venga ordinato l'incanto; II) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

6. La p. delegata provvede alle operazioni di vendita e alla eventuale aggiudicazione. La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si 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 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. 591^{ter} c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte

Qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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 più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita

Avv. Claudia Sarnataro

Via Archia, 18 - 96100 Siracusa

Tel 0931 463955

in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. L'aggiudicazione sarà definitiva e non è soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 cpc.

L'aggiudicatario, dovrà versare il saldo del prezzo, entro il termine non prorogabile di giorni 120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 cpc, mediante bonifico sul conto della procedura, il cui IBAN è sopra indicato.

8. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

9. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, la metà dei compensi spettanti al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, a norma del DM 227/2015, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura della professionista delegata; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

10. Quanto alla vendita con incanto, essa avrà luogo solo se disposta dal G. E, su istanza della professionista delegata, ove questi ritenga probabile che con l'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima.

11. Se l'immobile risulti essere occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, dal 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.

12. Si dichiara espressamente che per il lotto in vendita non risulta rilasciata l'APE e di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, etc...) posti a servizio dell'immobile siano conformi alle normative vigenti.

13. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro

Avv. Claudia Sarnataro

Via Archia, 18 - 96100 Siracusa

Tel 0931 463955

15 giorni dalla richiesta e tale richiesta è formulata tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e agli allegati, è data pubblicità mediante pubblicazione nel *Portale delle vendite pubbliche*; mediante pubblicazione nei siti *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it* e siti collegati; mediante pubblicazione a cura di Edicom Finance (oggi Gruppo Edicom), tramite il sistema "Aste Click" nei siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati ed, altresì, nel sito *www.asteanunci.it*.

Maggiori informazioni, presso lo studio della delegata (tel: 0931- 463955).

Siracusa, 21 marzo 2026

La professionista delegata

Avv Claudia Sarnataro