

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. 150/2020

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

EX ARTT. 569 e 591 bis c.p.c.

L'Avv. Carla Sorrentino, quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza resa in data 8/9/2021 e 12/9/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, nel procedimento esecutivo n. 150/2020 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, il **11/12/2026, alle ore 11.00**, presso i locali del Tribunale di Siracusa (sala aste telematiche, livello 0, corpo B, n. 27), siti in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, procederà alla vendita con deroga alle modalità di vendita telematica mista dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati nella consulenza estimativa, e relative integrazioni, in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO 1

Piena proprietà del fabbricato costituito da abitazione, a piano terra, con annesso deposito attrezzi e area circostante sito in Lentini (Siracusa), Contrada San Giovanni o Arcimusa, esteso mq. 176, riportato in catasto al foglio 14, particella 467.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, e relative integrazioni, in atti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

Dalla relazione di stima, alla quale espressamente si rimanda, si rileva che il deposito attrezzi, con una superficie utile di circa mq. 41 e con struttura in calcestruzzo di cemento

armato, contiguo all'edificio destinato ad abitazione, è stato edificato prima del 31/12/1980 senza titolo abilitativo, e che lo stesso è stato sanato con concessione edificatoria in sanatoria del 23/3/2000, pratica edile 9/1999, ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/1995, rilasciata ai soli fini urbanistici subordinando il rilascio del certificato di abitabilità all'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa.

Risulta, altresì, che il deposito è sprovvisto di autorizzazione del Genio Civile, di collaudo statico e certificato di abitabilità.

Il CTU ha precisato che per poter presentare la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) occorre richiedere l'autorizzazione di competenza del Genio Civile, ed in particolare si tratta di una richiesta di sanatoria strutturale che comporta una complessa attività di indagine conoscitiva e prove tecniche sui luoghi, preliminari all'elaborazione del progetto strutturale da depositare presso il Genio Civile secondo la vigente normativa. Il costo stimato delle prestazioni tecniche necessarie a valutare la consistenza e la qualità strutturale del deposito e procedere all'asseverazione, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione, senza intervenire sulle strutture, ammonta a circa € 11.000,00. Nel caso in cui l'immobile, dopo le indagini, non risultasse a norma, è necessario conteggiare anche le competenze tecniche per la progettazione degli eventuali interventi di consolidamento o di demolizione e ricostruzione, per la direzione dei lavori, per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nonché per il collaudo statico. Per tali attività è prevista una spesa di circa € 15.000,00 a cui aggiungere il costo dei lavori necessari alla ristrutturazione dell'edificio.

Tali importi (€ 11.000,00 + € 15.000,00) vengono decurtati dal valore finale del deposito.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario ed a richiesta dello stesso, la liberazione dell'immobile occupato dai debitori, o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica e/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.li 605 e segg. c.p.c.

In ogni caso, per eventuali irregolarità non descritte nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio l'aggiudicatario in caso di necessità, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle vigenti disposizioni legislative in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e dall'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

PREZZO

Prezzo base: € 48.000,00 (euro quarantottomila virgola zero zero)

Offerta minima € 36.000,00 (euro trentaseimila virgola zero zero) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara € 3.000,00 (euro quattromila virgola zero zero).

Cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Fondo spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Piena proprietà del tratto di terreno sito in territorio di Lentini (Siracusa), Contrada San Giovanni o Arcimusa, esteso mq. 176, riportato in catasto al foglio 14, particella 187, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie mq. 26, reddito dominicale € 0,51 e reddito agrario € 0,17; e qualità uliveto, classe 2, superficie mq. 42.661, reddito dominicale € 198,29 e reddito agrario € 132,20.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, e relative integrazioni, in atti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

In ogni caso, per eventuali irregolarità non descritte nella relazione di consulenza l'aggiudicatario in caso di necessità, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle vigenti disposizioni legislative in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e dall'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario ed a richiesta dello stesso, la liberazione dell'immobile occupato dai debitori, o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica e/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.li 605 e segg. c.p.c.

PREZZO

Prezzo base: € 13.290,00 (euro tredicimiladuecentonovanta virgola zero zero)

Offerta minima € 9.967,50 (euro novemilanovecentosessantasette virgola cinquanta) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara € 1.000,00 (euro mille virgola zero zero).

Cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Fondo spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3

Piena proprietà del tratto di terreno sito in territorio di Lentini (Siracusa), Contrada San Giovanni o Arcimusa, esteso mq. 28.070, riportato in catasto al foglio 14, particella 186, qualità uliveto, classe 2, reddito dominicale € 130,47 e reddito agrario € 86,98.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, e relative integrazioni, in atti che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

In ogni caso, per eventuali irregolarità non descritte nella relazione di consulenza l'aggiudicatario in caso di necessità, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle vigenti disposizioni legislative in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001 e dall'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario ed a richiesta dello stesso, la liberazione dell'immobile occupato dai debitori, o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica e/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.li 605 e segg. c.p.c.

PREZZO

Prezzo base: € 21.000,00 (euro ventunomila virgola zero zero)

Offerta minima € 15.750,00 (euro quindicimilasettecentocinquanta virgola zero zero) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara € 2.000,00 (euro duemila virgola zero zero).

Cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Fondo spese pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte irrevocabili di acquisto dell'immobile pignorato, personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

La presentazione delle offerte potrà avvenire presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24, previo appuntamento telefonico ai nn. 095.536872 / 3481124451, **fino alle ore 12.00 del 10/12/2026 (giorno antecedente a quello fissato per la vendita).**

Le offerte dovranno essere depositate, in regola con il bollo, in **busta chiusa**, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista delegato o da personale da questi incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito

– che può essere anche persona diversa dall’offerente – il nome del Giudice dell’Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l’esame delle offerte; nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna.

All’interno di tale busta dovranno essere inseriti:

1) Un’offerta, in regola con il bollo, contenente a pena d’inefficacia:

a) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Qualora l’offerente voglia avvalersi di benefici fiscali previsti dalla normativa vigente, dovrà farne espressa dichiarazione nell’istanza da depositare ed in caso di aggiudicazione, dovrà produrre, entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, idonea certificazione attestante la sussistenza dei benefici richiesti;

b) i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

c) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà 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 comunque essere superiore a quello di centoventi giorni fissato nell’avviso di vendita;

- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - f) un eventuale recapito di telefonia mobile;
- 2) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale o tessera sanitaria di colui che formula e sottoscrive l'offerta (in caso di pluralità di offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie del documento di identità);
 - 3) un assegno circolare, o vaglia postale, non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto al quale si intende partecipare, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
 - 4) un assegno circolare, o vaglia postale, non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, per un importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo proposto che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Si precisa che la validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile e che, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se è inferiore all'offerta minima sopra determinata e dunque inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) se l'offerta non contiene l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima;
- 5) se, in caso di unica offerta di acquisto per più lotti, l'offerente non indichi espressamente il prezzo offerto per ciascun lotto.

In caso di vendita telematica l'offerta deve contenere: i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA; l'Ufficio Giudiziario presso il

quale è pendente la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'identificazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita e il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima; l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del fondo spese; il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme del bonifico di cui sopra, con la precisazione che i bonifici devono riportare la seguenti causali: "Procedura esecutiva RGE n. 150/2020 versamento cauzione" e " Procedura esecutiva RGE n. 150/2020 versamento fondo spese" ; numero fax: 0931752616 dell'Ufficio Giudiziario ove è iscritta la procedura; l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta è **irrevocabile**, salve le ipotesi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 11/12/2026, alle ore 11.00, presso i locali del Tribunale di Siracusa, siti in Viale Santa Panagia n. 109, alla sola presenza degli offerenti, si apriranno le buste per l'esame delle offerte d'acquisto senza incanto, e si provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

Qualora sia presentata un'unica offerta, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora vi sia un'unica offerta valida, per un importo inferiore al prezzo base ma almeno pari al 75% dello stesso, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia

offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora siano 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. ma sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 508 c.p.c, all'esito della vendita il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, secondo comma, c.p.c.

Qualora vi siano più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).

Nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine **di tre minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti aderisca alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., i beni potranno essere aggiudicati in base al criterio dell'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve termine possibile, ovvero, in subordine, l'offerta alla quale sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Qualora 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 o quella più vantaggiosa risulti pari al prezzo base d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Se, invece, l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base d'asta ma pari o superiore alla offerta minima, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nella domanda di partecipazione ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono indicati in calce al presente avviso.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41, quarto comma, 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.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista 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 diviene definitiva al nome del procuratore stesso.

In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

AVVISA

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché 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, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che tutte le attività che, a norma degli artt.li 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o le istanze di partecipazione all'incanto;
- che 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 D.P.R. 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che 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 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;
- che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.tribunalesiracusa.it,

www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.astalegale.net,
www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, asteannunci.it

Si precisa che le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti: Banca Agricola Popolare di Sicilia, già Banca Agricola Popolare di Ragusa: IT10G0503616900CC0451299861.

Il Professionista Delegato

Avv. Carla Sorrentino