

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva n° 344/2013 Reg. Gen. Esec. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Solarino

Professionista delegato Avv. Iginio La Rocca

Avviso di vendita con ribasso

Il sottoscritto Avv. Iginio La Rocca, con studio in Siracusa, via Adda n° 33, delegato dal G.E., ai sensi dell'art. 591 bis, con ordinanza del 18/2/2016 e successivi provvedimenti di rinnovo e proroga,

RENDE NOTO CHE

il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 12:00, in esecuzione della predetta delega, e secondo le modalità che verranno di seguito indicate, si procederà alla vendita senza incanto e se del caso all'aggiudicazione del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di immobile costituito da un fabbricato di due elevazioni fuori terra sito in Floridia, Via F.lli Amato n.58, piano T,1, censito al NCEU del Comune di Floridia al Foglio 25, p.lla 6202 (ex F.28, p.lla 1730), Cat. A/4, vani 3.

Prezzo base d'asta ribassato: €. 23.597,60, al netto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale; ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e pertanto pari ad €. 17.968,20. In caso di gara l'aumento minimo è di €.2.000,00.

PRECISAZIONI

Dalla relazione di consulenza tecnica a firma dell'Arch. Cristina Intagliata, alla quale si fa espresso rinvio e di cui si raccomanda l'attenta lettura per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita, risulta che:

- L'immobile è stato edificato in virtù di progetto approvato dal Comune di Floridia in data 18.01.1962 e successivamente ampliato con concessione edilizia n.19/06 del 21.04.2006.
- In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità, rispetto alla concessione edilizia, in parte regolarizzabili ed in parte non sanabili. Sono stati calcolati i costi di regolarizzazione ed i costi di demolizione e riduzione in pristino, relativamente alle difformità non sanabili, che sono stati detratti dal valore di stima.
- Per l'immobile non è stato rilasciato certificato di abitabilità nè A.P.E.
- Non si hanno informazioni in ordine alla regolarità degli impianti di cui è dotato l'edificio.

La casa è occupata dagli esecutati, autorizzati ad abitarvi fino all'aggiudicazione.

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali pertinenze, accessioni e 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 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/1985 n° 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo.

Ed inoltre,

- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;
- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c;
- ritenuto che l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.091391), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità, e in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento, comunque entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, e ogni 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;
- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, previo appuntamento telefonico (0931.091391);
- ritenuto che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale sono inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista (avv. Iginio La Rocca), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa

identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione -che sarà trattenuta in caso di inadempimento– come sopra determinata;
- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non è stata accolta;
- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito dall'ordinanza di vendita, la stessa 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, si può far 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.;
- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra più offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può aver 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita sarà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;
- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;
- ritenuto che, quanto alla **vendita con incanto** – che avrà luogo solo se disposta dal giudice dell'esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima – chiunque, ad eccezione del debitore è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;
- ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;
- Ed ancora:

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine perentorio indicato nell'offerta di partecipazione, comunque non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, detratta la cauzione, a mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista o con bonifico bancario sul conto del quale sarà indicato l'IBAN e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese nonché ove necessario – certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;
- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art 41 comma 4, D.Lgs. 1/9/93 n° 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il termine indicato nell'offerta di acquisto, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la documentazione comprovante il versamento;
- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile; 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 co.7 del DM 227/2015;
- ritenuto che il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;
- ritenuto che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono formulare richiesta di visita del bene in vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- ritenuto che del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto e relativi allegati) sui siti: www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it,
- ritenuto che, entro lo stesso termine, l'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima ed al contatto del professionista delegato e custode, sarà pubblicato anche sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it*, e *bakeca.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati;

- ritenuto che, entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita, sarà effettuata la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, prevista dall'art. 490 co. I c.p.c. (ex art. 23, comma II, del d.l. n. 83/2015, conv. con modif. dalla l. n. 132/2015) e dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c.;
- tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del 21 ottobre 2025 alle ore 12:00, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, che avverrà presso i locali del Tribunale di Siracusa, Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia n.109.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.091391).

Siracusa, 26 giugno 2025

Il professionista delegato
Avv. Iginio La Rocca