

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

***Ufficio esecuzioni immobiliari***

***Proc. Es. n. 663/95 R.G. Esc. Imm. (+ 52/96 + 301/97 R. G. Esc. Imm.)***

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Letta l'ordinanza per la determinazione delle modalità di vendita con delega a professionista, emessa dal Giudice dell'Esecuzione della procedura in epigrafe, in data 1/02/2011 e successive ordinanze di proroga del 23/10/2017, 29/05/2018, 28/01/2020, 21/09/2021, 20/09/2022, 13/06/2023 e 3/12/2024; esaminati gli atti della procedura medesima; visto l'art. 591 *bis*, c.p.c.

**DISPONE**

procedersi alla **vendita** degli immobili appresso individuati, oggetto della procedura in epigrafe e meglio descritto nella CTU agli atti della procedura pubblicata sui siti internet appresso indicati, cui espressamente si rinvia:

**LOTTO 1:**

- piena proprietà del locale con annessi servizi igienici posto al piano terra di un edificio sito in Buccheri nella Piazza Roma, n. 4-5, angolo Via Umberto I, n 2, e due vani posti al piano interrato con accesso anche da Via Umberto I n.6 nel catasto fabbricati del Comune di Buccheri al foglio 51, part.lla 1805 sub. 1 ( ex F. 1, part.lla 1805 sub. 1) categoria C/1 – Classe 5 –35 mq. - Rendita 829,69.

**Prezzo base d'asta ribassato di 1/4 € 17.018,00, già detratti € 300,00 quali presumibili costi di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia e/o sanatoria.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex. art. 571 c.p.c. € 12.763,50**

**Minima offerta in aumento € 1.000,00**

**LOTTO 2:**

- piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Buccheri, Piazza Roma n. 4 angolo Via Umberto I n. 4, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Buccheri al foglio 51 particella 1805 sub. 2 (ex F. 1 part. 1805 sub. 2); Cat. A/3; classe 2; consistenza 6,5 vani – Rendita 352,48.

**Prezzo base d'asta ribassato di 1/4 € 55.688,00 già detratti € 10.500,00 quali presumibili costi di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia e/o sanatoria.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex. art. 571 c.p.c. € 41.766,00**

**Minima offerta in aumento € 3.000,00**

**LOTTO 3:**

piena proprietà del fondo rustico sito in territorio di Buccheri contrada Goso, nel catasto del comune di Buccheri al Foglio 35,

- part. 285 – qualità pascolo – classe 2 – Superficie mq. 7548 – Reddito domenicale €. 7,80 – Reddito Agrario €. 2,34;
  - part. 302 – seminativo irriguo – classe 2 – Superficie mq. 2820 – deduzione E1 – Reddito domenicale €. 22,57 – Reddito Agrario €. 13,11;
  - part. 303 – seminativo arborato – classe 2 – Superficie mq. 1719 – Reddito Domenicale €.66,58 – Reddito Agrario €. 36,31;
  - part. 42 – fabbricato rurale (Vasca) - Superficie mq. 70 – annotazioni: “da detta vasca hanno diritto di prendere acqua per irrigare la terra per il giovedì e la domenica di ogni settimana gli eredi di [REDACTED] e per il solo sabato gli eredi di [REDACTED], con il diritto di passaggio attraverso il viottolo che porta alla vasca a favore degli eredi di [REDACTED] e eredi di [REDACTED]. Nessuno ha diritto di prendere acqua dalla fontana che sta nel terreno acquistato tranne il compratore”;
  - part. 47 – fabbricato rurale - Superficie mq. 152,
- con annessi fabbricati rurali e villetta residenziale (non censita in catasto).

**Prezzo base d'asta € 101.500,00 già detratti € 29.000,00 quali presumibili costi di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia e/o sanatoria.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex. art. 571 c.p.c. € 76.125,00**

**Minima offerta in aumento € 5.000,00**

## **FISSA LA VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno **29 ottobre 2025 alle ore 11,00**, presso i locali del Palazzo di Giustizia di Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109;

### **FISSA**

**il termine sino alle ore 12,00 del giorno antecedente, 28 ottobre 2025**, per la presentazione delle offerte di acquisto.

### **AVVISA**

che ogni eventuale offerente presenti, entro la detta data del 28 ottobre 2025 ore 12,00, presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato in Siracusa, Viale Scala Greca n. 301, istanza di partecipazione mediante domanda in regola con il bollo, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato, contenente, a pena di inefficacia:

- a) cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del 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, non inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia;
- d) indicazione del tempo del pagamento del prezzo, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

### **AVVISA**



che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista, 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.

#### **AVVISA**

che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso d'inadempimento.

#### **AVVISA**

che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato, di un fondo spese nella misura pari al quinto del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

#### **AVVISA**

che l'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, c.p.c., e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

#### **AVVISA**

che le buste verranno aperte alla data, ora e luoghi fissati per l'esame delle offerte e dell'eventuale gara alla presenza degli offerenti.

Poiché l'offerta presentata nelle vendite senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, 3° comma, c.p.c., di essa se ne terrà conto e si potrà conseguentemente procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto del prezzo base, pena l'inefficacia, si procederà ai sensi dell'art. 572, 3° comma, c.p.c.

Nel caso di più offerte valide, si procederà in ogni caso a gara sulla base dell'offerta più alta, e ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra indicato.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573, c.p.c., la vendita a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588, c.p.c., all'esito della vendita non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione, ai sensi dell'art. 573, c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, o se il prezzo offerto all'esito della gara, sono inferiori al valore dell'immobile. Pertanto le operazioni verranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 *ter*, c.p.c., giusta disposizione contenuta nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al sottoscritto Professionista.

#### **AVVERTE**

che i fabbricati (lotto 1 e 2) sono provvisti di APE redatta dall'esperto estimatore, che attesta come classe energetica dell'edificio la classe G;

che è necessario aggiornare le planimetrie catastali di entrambi i lotti;

che il lotto 2 risulta occupato dai debitori esecutati e la liberazione verrà effettuata a cura del custode giudiziario;

che per il lotto 3, dal confronto tra lo stato attuale e da quanto desumibile dai registri cartacei ed informatici dell'archivio urbanistica del Comune di Buccheri si può affermare che:

- a) la villetta edificata è stata edificata abusivamente;
- b) la casetta di pertinenza (forno) alla villetta è stata edificata abusivamente;
- c) la seconda vasca è stata edificata abusivamente;
- d) il fabbricato rurale (part. 47) è stato realizzato prima del 1967, ormai diroccato;
- e) la vasca (part. 42) realizzata prima del 1967, ormai non più utilizzata
- f) che è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.

che qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie, oltre a quelle indicate nella perizia di stima, in relazione agli artt. 46, D.P.R. n. 380/2001 e 40, L. n. 47/1985 e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 4 del citato art. 46, D.P.R. n. 380/2001 ed al comma 6 del citato art. 40, L. n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **AVVERTE**

che la disciplina della vendita forzata 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 quelli urbanistici o derivanti dalla 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. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario;

che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

#### **AVVERTE**

che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; che 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 voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma VII del D.M. n. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario.



che, qualora la procedura esecutiva si basi su credito fondiario ex art. 41, 4° comma, D. L.vo n. 385/1993, l'aggiudicatario, nel termine di centoventi giorni dalla avvenuta aggiudicazione, dovrà effettuare il pagamento diretto del prezzo all'Istituto creditore che ne dovrà fare istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento, detratto il fondo spese; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario verserà l'eventuale residuo al delegato e gli consegnerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

dà atto che la relazione dell'esperto estimatore e i relativi allegati saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e al presente avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.tribunaledisiracusa.it](http://www.tribunaledisiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Del presente avviso di vendita, inoltre, verrà data pubblicità sui siti internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), nonché su eventuali portali di avvisi collegati, in uno alle foto allegate alla perizia, come da ordinanza di delega. I suddetti documenti saranno consultabili almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio del sottoscritto Professionista delegato, in Siracusa, Viale Scala Greca n. 301, previo appuntamento telefonico al n. 0931.494120.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss., c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio professionale.

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Lucia Ternullo**

