

Avv. Cesare AMATO
Viale Teracati n°63
96100 SIRACUSA
Tel. 0931 30212

TRIBUNALE DI SIRACUSA

AVVISO DI VENDITA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 492/2013

R.E.I. - G.E. DOTT. Concita Cultrera

L'Avv. Cesare Amato con studio in Siracusa viale Teracati n°63, delegato dal G.E. ai sensi dell'art. 591 bis cpc, rende noto che il **21 ottobre 2025 alle ore 10,00** presso **presso il Tribunale di Siracusa viale Santa Panagia n.109 livello 0 corpo B n.27 sala aste vendite telematiche**, procederà alla vendita senza incanto del seguente bene:

- *Fabbricato per civile abitazione sito in Pachino Via Cassar Scalia n. 170 (ex n.156) composto da un piano terra adibito a garage, un primo e secondo piano, nonché da un piano di copertura costituito da un terrazzo, un torrino vano scala. Risulta avere un doppio ingresso: uno al piano terra da via Mulino 31 (garage) l'altro da via Cassar Scalia n.17. N.C.E.U. al fg.15 p.lla 9264, sub.1-2 (ex foglio 16, particella 227, sub. 1-2) .*



Prezzo base ribassato di € 31.107,00. Offerta minima ex art. 571 cpc € 23.330,00 (presso base ridotto di ¼).

La misura minima dell'aumento nell'ipotesi di gara fra gli offerenti è fissata in € 2.000,00

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come dettagliatamente descritto e valutato nella perizia redatta dall'esperto stimatore, alla quale integralmente si rimanda e il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive libero da iscrizioni ipotecarie e pesi pregiudizievoli.

In particolare l'immobile risulta munito di regolari Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pachino rispettivamente in data 1/12/1987 n.123/87 e in data 7/6/1988 n.50/88.

La edificazione risulta conforme agli elaborati allegati alla detta concessione, ad eccezione di una difformità inerente il non arretramento di una parte della parete esterna a primo piano su via Mulino e la edificazione di pareti divisorie al primo e al secondo piano. Il garage risulta utilizzato per uso civile e non per uso deposito, come da concessioni. L'immobile è privo del certificato di abitabilità/agibilità e manca l'accatastamento del piano di copertura con terrazzo e torrino vano scala.

Tutte le predette irregolarità sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 e il relativo costo è stato già detratto dal valore di stima.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo;

La vendita non è soggetta alle norme relative alla garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, per cui l'esistenza di vizi, difformità, mancanza di qualità, oneri urbanistici spese condominiali non pagate non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni.

Il perito stimatore ha redatto l'attestazione di prestazione energetica (ape), depositata in atti. L'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall'art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e in particolare potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e di cui all'art. sesto comma della L.28.2.1985 n.47.

Le offerte in busta chiusa dovranno presentarsi entro e non oltre il 20.10.2025 ore 12,00 presso lo studio del delegato sito in Siracusa viale Teracati n°63 e saranno esaminate il 21.10.2025 ore 10,00 e dovranno contenere una dichiarazione in bollo contenente, a pena di inefficacia, le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza e recapito telefonico ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, la partita iva e le generalità complete del legale



rappresentante) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento del prezzo, nonché copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale) se si tratta di persona giuridica, oltre che, in caso di persone fisiche, il regime patrimoniale dell'offerente, il codice fiscale e se si trova in regime di comunione legale è necessario indicare i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta da ritenersi irrevocabile.

Al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve anche dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria e può indicare il numero di telefonia mobile, **nonché deve espressamente dichiarare di aver preso visione della relazione di stima.**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso, se non è accompagnata da un deposito non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto a titolo di cauzione e non inferiore al 20% del prezzo a titolo di fondo spese a mezzo assegni circolari N.T. intestati all'Avv. Cesare Amato, che devono essere inseriti nella busta contenente l'offerta. All'esterno della busta saranno annotati da parte del professionista delegato o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore, si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

Nel caso di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 cpc, la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini della 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.

Nel caso di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo.

Il versamento del saldo prezzo, dedotta cauzione, dovrà essere nel termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, pena decadenza e confisca cauzione, mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi (IBAN) saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione

Nell'ipotesi in cui il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41 comma 4 D.Lgs. 01/09/1993 n.385, direttamente alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

Si dà atto che la validità ed efficacia delle offerte è regolata dall'art. 571 e che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario.

Si avvisa, altresì, che le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento, la metà del compenso del professionista delegato 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, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Si rende noto, altresì, che è in corso la liberazione dell'immobile posto in vendita e che verrà, in ogni caso, rilasciato e/o liberato dal custode subito dopo il decreto di trasferimento,



con spese a carico della procedura sino ad approvazione del progetto di distribuzione,

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali. Tutte le attività inerenti la vendita sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.

Vista l'ordinanza del G.E del 3/10/2017, integrata con altre emesse in data 11.4.2018, 23.11.2019, rinnovata in data 27.10.2022 e 4.10.24, il presente avviso sarà pubblicato e per intero **unitamente alla ordinanza di delega e alla relazione di stima sul portale delle vendite pubbliche** e sui sito internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.asteanunci.it, nonché – a cura di Edicom - sui siti immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione della offerta per gara e verrà comunicato ai creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data di fissazione delle offerte senza incanto.

Si rende noto che, ai sensi dell'art 4 comma IV bis D.L. n:59/2016, convertito con modificazioni con legge n.119/2016, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Telematiche.

Maggiori informazioni verranno fornite presso lo studio dell'Avv. Cesare Amato previo appuntamento telefonico – tel. 0931 30212 – 339 6500766

Siracusa il 30.6.2025

Il Professionista Delegato Avv. Cesare Amato



