AVV. DARIO D'ASARO
96100 Siracusa - Viale Scala Greca n. 199/C
Tel.0931.491870 - Fax 0931.491899
P. IVA: 02010650899
Pec: dario.dasaro@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 218/2011 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Dario D'Asaro, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita del compendio immobiliare appresso descritto:

Lotto unico: Piena proprietà del Fondo rustico, dell'estensione di circa Ha 5.17.58, con fabbricati rurali soprastanti in Siracusa contrada Laganelli /strada Calcaccia) che urbanisticamente ricade in Zona "E" - Aree per l'attività agricola - le cui norme prescrittive sono indicate nel CDU in atti che specifica, altresì, "*che l'area è compresa in parte nel Contesto paesaggistico 9b (Paesaggio fluviale ed aree di interesse archeologico comprese), così come individuati nel Piano Paesaggistico adottato con A.D. n. 98 del 01/02/2012"*; nel NCT di Siracusa al foglio 110, particelle 85, 86, 159, 164, 167, 172, 173, 451 (Fabbr. Rurale) e 452 (Fabbr. Rurale). Il CTU ha rilevato che negli archivi dell'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa non sono presenti documenti relativi alla conformità urbanistica dei fabbricati rurali, presumibilmente realizzati in data antecedente al 1.9.67, né alcun certificato di agibilità. Per il fabbricato contraddistinto con la p.lla 452 è stato rilasciato l'APE (classe energetica F), mentre per quello contraddistinto con la p.lla 451 non si è provveduto a redigere l'APE trattandosi di fabbricato non ultimato e privo di infissi. **Prezzo base d'asta ribassato €. 73.576,32**. **Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 55.182,24**; Minima offerta in aumento € 4.000,00.

L'immobile allo stato è occupato.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, 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 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Inoltre, si dichiara espressamente di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili siano conformi alle normative vigenti, e, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Si dichiara, altresì, 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; che, 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 o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La richiesta di visita degli immobili è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.
Se gli immobili sono ancora occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

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, temporaneamente in Viale Scala Greca n. 181/A, e previo appuntamento telefonico (0931.491870- 3387072194), 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 e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, 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;
- ritenuto che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, 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, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. 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, quello 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 (e di ciò si 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 sia stata accolta;
- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'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 gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. 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 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 verrà 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 se l'offerta è formulata da un avvocato per persona da nominare, in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare 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;
Ed ancora,
- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo di assegno

bancario circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista 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 medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- 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, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività;

- 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 del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul Portale delle Vendite Pubbliche, e 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) sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e tramite il sistema "Aste Click" sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati;

tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del **17.02.2027 ore 10:30**, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, presso il Tribunale di Siracusa (livello 0, corpo B, stanza n. 27).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (**0931.491870 / 3387072194**).

Siracusa lì 2 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Dario D'Asaro

