

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura esecutive immobiliari n. 196/2010, 333/2012 e 496/2013 R.G.E. riunite**

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Sergio Spinoso, con studio in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 141/E, nominato Custode e Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del G.E. del 21/11/2013 nella procedura n. 196/2010 RGE alla quale sono state riunite le procedure nn. 333/2012 RGE e 496/2013 RGE prima del rinnovo della delega disposto con provvedimento del 19/07/2018 e successiva proroga concessa in data 16/10/2025, per il compimento delle operazioni di vendita che avverranno tutte presso il Tribunale di Siracusa; premesso che il GE ha disposto procedersi alla vendita, in modalità analogica ex artt. 569 e 591 bis c.p.c., del diritto di proprietà dei seguenti immobili:

**Lotto 1)** Appartamento sito in Siracusa nella Via Unione Sovietica n. 4, posto al 6° piano int. 25. Riportato nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 2210, sub 68, Cat. A/10, vani 4, RC €. 991,60. **Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento, €. 93.155,75. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 69.866,82. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 5.000,00.**

**Lotto 2)** Appartamento sito in Siracusa nella Via Temistocle n. 9, posto al 4° piano. Riportato nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 2314, sub 18, Cat. A/3, vani 6, RC €. 557,77. **Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento, €. 124.274,62. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 93.205,97. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 6.000,00.**

**Lotto 4)** Locale sottotetto sito in Siracusa nella Via Temistocle n. 9, posto al 5° piano. Riportato nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 2314, sub 27, Cat. C/2, 48 mq., RC €.233,03. **Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita, €. 29.393,25. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 22.044,93. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 2.000,00.**

**Avv. SERGIO SPINOSO**  
Viale S. Panagia 141/E  
96100 Siracusa  
Tel/Fax 0931.754382  
P. IVA 01497350890

**Lotto 5)** Appartamento sito in Siracusa nella Via L. Vanvitelli n. 47, posto al 2° piano. Riportato nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 33 part. 2888 (ex part. 161), sub 10, Cat. A/3, vani 7, RC €. 650,74. **Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita, €. 147.213,75. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 110.410,31. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 7.000,00.**

**Lotto 6)** Garage sito in Siracusa nella Via Luigi Vanvitelli n. 39 della superficie di mq. 16 circa. Nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 33, part. 2888 (ex part. 1426, sub 6) sub 31, Cat. C/6 RC €. 82,63. **Prezzo base, d'asta ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita, €. 10.931,25. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 8.198,43. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 1.000,00.**

**Lotto 7)** Garage sito in Siracusa nella Via Luigi Vanvitelli n. 49 H, della superficie di mq. 22 circa. Riportato nel NCEU del Comune di Siracusa al foglio 33 part. 160 sub 8) Cat. C/6. RC €. 113,62. **Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita, €. 16.457,25. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 12.342,93. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 1.000,00.**

**Lotto 8)** Villetta con terreno di pertinenza sita in Noto (Sr), nella Contrada Castagna composta da ingresso - soggiorno, due vani e servizi al primo piano al quale si accede da una scala esterna e da locale garage a piano terra di mq. 25. Riportati nel NCEU del Comune di Noto al foglio 186 part. 149, sub 2, Cat. C/ 6 mq. 35 RC €. 468,68 e p.lla 149, sub 3, Cat. A/7, vani 5,5 RC €. 468, 68. **Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita, €. 93.822,00. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 70.366,50. Minima offerta in aumento in caso di gara €. 5.000,00.**

Il prezzo di stima tiene conto degli abusi rilevati rispetto alla planimetria catastale e consistenti nella chiusura con muro di una porzione della veranda al piano terra per ricavare

**Avv. SERGIO SPINOSO**  
Viale S. Panagia 141/E  
96100 Siracusa  
Tel/Fax 0931.754382  
P. IVA 01497350890

una cisterna non accessibile, nell'omessa finestra del vano cucina e della porta finestra nel vano letto 2 nella planimetria catastale del primo piano per un costo stimato dal CTU pari ad €. 600,00 circa di oneri amministrativi per la loro regolarizzazione. L'immobile risulta conforme ai titoli concessori ed urbanistici, sfornito del certificato di abitabilità e del certificato APE. Non risultano vincoli ed atti di asservimento urbanistici, in quanto la zona in cui ricade il terreno è soggetto a vincolo idrogeologico ma edificabile secondo le prescrizioni imposte del PRG del Comune di Noto.

Agli atti della procedura, si evidenzia l'intestazione catastale al Demanio dello Stato per il terreno distinto al Fg. 186 part. 149 su cui sorge il fabbricato, con l'indicazione dei livellari, da ultimo transitato alla classificazione di "Ente Urbano" e quindi non trasferibile; anche la part.lla 149 sub 1 del Fg. 186 del NCEU, dovuta a variazione del 07/09/2005 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 39551.1.2015) non è trasferibile in quanto bene comune non censibile.

Tutti gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it) [www.casa.it](http://www.casa.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), 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 che per tutti i Lotti di vendita è stata rilasciata sia concessione edilizia sia certificazione di abitabilità, fatta eccezione per il Lotto 4) che risulta sprovvisto del certificato di abitabilità e del certificato APE, quest'ultimo così anche per tutti gli altri 7 immobili posti in vendita. Solo per il Lotto 4 e per il Lotto 8), come sopra riportati, occorre inoltre una spesa di circa €. 600,00 per oneri amministrativi relativi agli

**Avv. SERGIO SPINOSO**  
Viale S. Panagia 141/E  
96100 Siracusa  
Tel/Fax 0931.754382  
P. IVA 01497350890

abusi rilevati e detratti dal prezzo base d'asta (trattasi di difformità rilevate dall'esperto nella relazione da regolarizzare presso l'Ufficio del Catasto Edilizio Urbano). Gli immobili, in ogni caso, verranno venduti nello stato di fatto in cui oggi si trovano; viene pertanto espressamente esclusa per ciascuno di essi la garanzia di legge.

Infine, si dichiara espressamente di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio di tutti gli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti. Gli stessi, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge. E, inoltre, ritenuto che:

- la vendita è fatta per più lotti;
- occorre fissare i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;
- chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previa appuntamento telefonico (0931754382), 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, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- 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;
- 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;
- l'offerta per ciascun lotto di vendita 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;
- 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;
- 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.;
- 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;

- l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;
- ritenuto 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;
- anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- 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;
- 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;
- ciascun 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; sono a carico dell'aggiudicatario sia le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione,

**Avv. SERGIO SPINOSO**  
Viale S. Panagia 141/E  
96100 Siracusa  
Tel/Fax 0931.754382  
P. IVA 01497350890

trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla autorità di pubblica sicurezza) nonché il compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività nella misura della metà di quanto liquidato dal GE per effetto di quanto disposto dal DM 227/2015 pubblicato in GU in data 27/02/2016;

- 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;

- del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche prevista dall'art. 490 co. I c.p.c. (ex art. 23, comma II del d.l. n. 83/2005, conv., con modifiche dalla Legge n. 132/2005) mentre resta fermo il termine di 45 giorni prima dalla detta scadenza per la pubblicazione per una sola volta e per estratto sul "Quotidiano di Sicilia" e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ed, infine, sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

tutto ciò premesso e ritenuto

**FISSA la data del 21/04/2026, ore 13:00** per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto presso il Tribunale di Siracusa, sala aste telematiche stanza n. 27.

Ulteriori informazioni sono disponibili presso lo studio del predetto Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (0931/754382) sul PVP (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) ove potrà essere esclusivamente attivata la domanda di visita degli immobili da esaminare da parte del Custode Giudiziario entro quindici giorni dalla richiesta, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it) e siti [www.casa.it](http://www.casa.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it) [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), ove sono pubblicati l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la relazione tecnica con i relativi allegati.

Siracusa, 20 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Spinoso