- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse, nonché la data per l'eventuale vendita con incanto;

- ritenuto che, quanto alla vendita senza incanto, 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 e previo appuntamento telefonico (0931/1757457), 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;

- 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 e non oltre le ore 12.00 del 24.10.2025 esclusivamente previa prenotazione alla mail avv.agliano@gmail.com ai fini della presentazione dell'offerta;

- 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 offerto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di spese, per il 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, 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 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, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- ritenuto che la domanda di partecipazione all'incanto, da presentare – a pena di inefficacia – **entro e non oltre le ore 12.00 del 24.10.2025 esclusivamente previa prenotazione alla mail avv.agliano@gmail.com ai fini della presentazione dell'offerta ed a pena di inammissibilità**

deve contenere una dichiarazione in regola con il bollo, con indicate le generalità dell'istante 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, 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 alla suddetta domanda deve essere allegata una somma, **a mezzo di assegni circolari non trasferibili** intestati al suddetto professionista, in misura **non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di spese**, per il 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;

- ritenuto che la domanda di partecipazione non è accoglibile se l'istante non presta la cauzione come sopra determinata;

- ritenuto che la domanda di partecipazione all'incanto deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione e i citati assegni bancari per la cauzione e le spese, mentre all'esterno saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice, quello del professionista delegato e la data fissata per l'incanto;

- ritenuto che l'aggiudicazione è soggetta all'aumento del quinto ai sensi dell'art. 584 c.p.c. solo in caso di vendita all'incanto. Le relative offerte devono essere presentate entro dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria presso lo studio del professionista delegato, depositando apposita domanda con le stesse modalità sopra descritte per la vendita senza incanto, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Deve, altresì, essere prestata una cauzione pari al quinto del prezzo offerto.

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, **ovvero** mediante bonifico presso il conto della procedura n. 4056 / 2012 r.g., intestato al Tribunale civile di Siracusa R.G.A.F. 4056/12, acceso presso la BPER di Siracusa, al seguente codice IBAN IT71J 05387 17100 0000 0369 9784, con la seguente causale: "procedura n. 4056 / 2012 R.G. - versamento saldo-prezzo"; nonché, 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 il compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività, **e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ai sensi dell'art. 2 co.2 VII del D.M. 227/2015** ;

- che, se l'immobile è occupato dalle parti in causa o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura **sino all'approvazione del progetto di distribuzione** ;

- 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 o davanti al cancelliere;

- **le offerte presentate con modalità telematica**, devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

"Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del

partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- ai fini dei versamenti del deposito e delle spese, il conto della procedura n. 4056 / 2012 r.g., intestato al Tribunale civile di Siracusa R.G.A.F. 4056/12, acceso presso la **BPER di Siracusa**, ha il seguente codice IBAN **IT71J 05387 17100 0000 0369 9784**.

Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) "procedura n. 4056 / 2012 R.G. - versamento cauzione"; 2) "procedura n. 4056 / 2012 R.G. - versamento fondo spese"; 3) "procedura n. 4056 / 2012 R.G. - versamento saldo-prezzo", 4) "procedura n. 4056 / 2012 R.G. - versamento eventuale integrazione fondo spese;

- ritenuto che, in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali";

- l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo di custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito, in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c. ;

- 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) sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, oltre che **almeno 60 giorni prima** sul portale delle vendite pubbliche (PVP), mediante il quale dovranno prenotarsi le visite da parte degli interessati all'offerta, nell'apposita sezione del portale, tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del 28 ottobre 2025 ore 12,00 e seguenti, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, presso il Tribunale di Siracusa in Viale S. Panagia n.109, aula aste telematiche livello 0, concedendo **termine entro e non oltre le ore 12.00 del 24.10.2025** previa prenotazione alla mail **avv.agliano@gmail.com** ai fini della presentazione dell'offerta ed a pena di inammissibilità, e fermo restando quanto già riferito per l'offerta telematica.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il predetto professionista delegato alla mail predetta, oppure sui citati siti internet ove è pubblicato avviso integrale e documentazione del fascicolo.

Avola li 26 giugno 2025

Il professionista delegato

Avv. Pietro Aglianò