

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 140/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Carla Valentina Catalano professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Siracusa dott.ssa Cultrera, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. 140/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che in esecuzione alla suddetta delega, ritualmente pubblicata sui siti internet di cui infra nonché sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati,

**è posto in vendita senza incanto per la seconda volta**

con l'osservanza delle modalità telematica secondo il modello della vendita sincronica mista previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c., giusta la deroga adottata dal GE ed i prezzi infra indicati l'immobile che viene di seguito descritto

**avvisa altresì**

che il giorno **11/02/2026 alle ore 09:00**, presso la sala aste n. 27 sita al Tribunale di Siracusa v.le Santa Panagia, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del sottoscritto professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma Zuchetti cura dello stesso. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica Zuchetti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il sottoscritto provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO**

Il compendio pignorato è un appartamento sito in Carlentini, via XXV Aprile n. 47 (contrada Piscitello), interno 1, piano T, censito al catasto Fabbricati al foglio 16, part. 1907, sub 3, cat A/3, vani 7 e garage sito in Carlentini, via XXV Aprile n. 47 (contrada Piscitello), piano 1S, censito al catasto Fabbricati al foglio 16, part. 1907, sub 27, cat C/6, (ex particella 2092 sub 11)

La consultazione della perizia tecnica, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, è disponibile sui siti internet indicati per la pubblicità.

**STATO DEL BENE**

Come appurato dal medesimo Custode Giudiziario gli immobili risultano in buone condizioni, è altresì d'obbligo precisare che le piccole difformità sono sanabili nei modi e nei costi indicati in perizia.

Gli immobili sopra descritti 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 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché 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, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

#### **EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Nessuna.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato.

Prezzo base: € 125.250 (Euro centoventicinquemiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 93.937,50 ( Euro novantatremilanovecentotrentasette/50 pari al 75% del prezzo base).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 7.000,00 pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro il giorno 10/02/2026 ore 12:00**, presso lo studio del professionista delegato sito in Carlentini, Via San Benedetto n. 5, **previo appuntamento telefonico al numero 3394593100.**

**L'offerta di acquisto** in bollo (€16,00), a pena di inefficacia, dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato a Proc. Es. N. 140/2024 Tribunale di Siracusa;
- **l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile di un fondo spese, in misura pari al quinto del prezzo proposto ( 20% del prezzo offerto), importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.** Gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo;
- l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e che, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN IT83U0503684670CC0321234177 in cui è stata addebitata la somma oggetto del bonifico nel conto intestato a Proc. Es. N. 140/2024 Tribunale di Siracusa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Procedura Esecutiva n. 140/2024 al seguente IBAN IT83U0503684670CC0321234177 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, dovrà avere causale **“Proc. Esecutiva RGE n. 140/2024 R.G.E., versamento cauzione”**,

- l'offerente è tenuto **entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo** alla corresponsione, di un fondo spese, mediante bonifico su conto corrente con le modalità previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in misura pari al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

- gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo;

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché 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, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Il giorno 11/02/2026 alle ore 09:00, presso la sala aste n. 27 sita al Tribunale di Siracusa v.le Santa Panagia, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.**

Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito Zucchetti, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul

prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (**detratto l'importo già versato a titolo di cauzione**), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

#### **In caso di creditore fondiario:**

qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Carlentini via San Benedetto 5

#### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento telefonico al numero 3394593100, col **Custode nominato,**

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. Att. c.p.c.;

- avviso di vendita sul portale [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "**Aste Click**" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) (contatto e-mail: [info.siracusa@edicomsrl.it](mailto:info.siracusa@edicomsrl.it); tel. 041-5369911; fax 041-5351923).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. 3394593100 – 095990004  
email: [avvocaticatalano@virgilio.it](mailto:avvocaticatalano@virgilio.it)

Carlentini Lì, 02/10/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Carla Valentina Catalano