

TRIBUNALE DI SIRACUSA

AVVISO DI VENDITA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.
166/2021 R.E.I. - G.E. DOTT. Concita Cultrera

AVVISO VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Cesare Amato** (CF= MTACSR59T16I754E), quale professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, giusta ordinanza del 31.5.2022 e successiva proroga, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno tutte presso il Tribunale di Siracusa viale Santa Panagia n.109 livello 0 corpo B n.26 presso la sala aste vendite telematiche in data **20 novembre 2025 ore 10,00**, informa che il Giudice esecuzioni immobiliari ha disposto procedersi alla vendita degli immobili appresso descritti nominando gestore della vendita telematica **la società Zucchetti spa per la vendita sincrona mista tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**:

Lotto unico costituito da:

- a) Terreno Agricolo sito nel Comune di Pachino in *C/da Cozzo Croce, nel N.C.T. al Foglio di mappa 19 particelle 1710;1711 e 118*, con vasca di accumulo liquame all'interno della part. 118, di estensione complessiva ettari 01.49.27;
- b) Magazzino/Locale di Deposito sito nel Comune di Pachino in *C/da Cozzo Croce, nel N.C.T. al Foglio di mappa 19 particella 1968, mq. 346,40*;
- c) Costruzione non individuabile catastalmente in quanto non catastata di mq. 90,40;

Prezzo base asta complessivo € 40.105,00. Offerta minima ex art. 571 cpc € 30.079,00 (prezzo base ridotto di ¼).

La misura minima dell'aumento, nell'ipotesi di gara tra offerenti, è di € 2.000,00.

Il lotto sopra indicato si riferisce ad un fondo agricolo composto da terreni riuniti in

un unico appezzamento con magazzino/locale deposito, vasca di accumulo liquame e una costruzione (villetta) situata all'interno della particella 1710, realizzata con regolare concessione, ma non catastata.

Tutte le particelle relative al terreno agricolo ricadono in Zona E Verde Agricolo del PRG, giusto certificato di destinazione urbanistica allegato nella perizia di stima.

L'abitazione, come da perizia estimativa, risulta essere di mq. 90, in pessimo stato di manutenzione, senza infissi interni ed esterni, senza porte, collocata all'interno della part. 1710 non è catastata.

La regolarizzazione catastale del suddetto fabbricato è di € 1.800,00, costo detratto dalla valutazione del bene.

Sia l'immobile che il magazzino non necessitano di attestazione di prestazione energetica in quanto ricadenti nella categoria edifici, di cui all'art. 3 comma III e segg. del Dlg 192/2005.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come dettagliatamente descritto e valutato dall'esperto dalla perizia di stima alla quale integralmente si rimanda, costituendo parte integrante del presente avviso e il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti. Gli immobili vengono venduti con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive libero da iscrizioni ipotecarie e pesi pregiudizievoli. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta da ritenersi irrevocabile per la vendita telematica deve essere presentata entro le ore **12.00 del 19.11.2025** e 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;

2. L'offerta 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 che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base e il termine per il relativo pagamento del saldo che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e fondo spese rispettivamente pari **al 10% e al 20% del prezzo offerto**, sul seguente c/c intestato alla procedura acceso presso la Banca BPER filiale di Siracusa il cui IBAN è il seguente:
IT38M0538717100000003527934



- 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 di bonifico;
- 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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-2 code 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'art.26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f), g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante

strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a u apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può avere luogo mediante la trasmissione al gestore di cui 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero di verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 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.
3. Il software di cui all'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle

specifiche tecniche dell'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12. Comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

5. 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

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. 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 a norma del periodo precedente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerente deve presentare **entro le ore 12,00 del 19.11.2025** presso lo studio del delegato Avv. Cesare Amato in Siracusa viale Teracati n.63 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 minorenne, 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.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE DUE TIPOLOGIE DI OFFERTE

L'offerta non è efficace

- a) se perviene oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita ;
- b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo come sopra determinato;
- c) se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e una somma pari al 20% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva nell'ipotesi di offerta cartacea ovvero mediante bonifico nell'ipotesi di offerta presentata in via telematica (con indicazione anche solo in forma numerica della procedura);

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p. c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale (in caso di offerta telematica) o non sia presente (in caso di vendita analogica) il giorno fissato per la vendita. Le offerte (sia telematiche che analogiche) saranno aperte alla eventuale presenza degli offerenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora sopra indicati.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione che dispone la vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**

DELIBERAZIONE SULLE 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.

L'immobile è libero, nella disponibilità del custode..

Si avvisa, inoltre, che l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del 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 dell'art. 605 e ss. C.p.c.

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, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione ovvero se il bene gli viene aggiudicato entro la data del pagamento del saldo prezzo se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali.

Vista l'ordinanza del G.E del 31.5.2022 il presente avviso sarà pubblicato **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.asteannunci.it, nonché – a cura di Edicom - sui siti internet 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 **esclusivamente** 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 05.08.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cesare Amato

