

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura Esecutiva n° 183/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.**

**Avviso di vendita**

Il sottoscritto Avv. ROSARIA GUARINO, con studio in Avola via Mazzini, Ronco Triolo n 6, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 04/12/2024, per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso il Tribunale di Siracusa, in viale Santa Panagia n 109, Siracusa, **in data 05 febbraio 2026 ore 11:00** presso la sala Aste telematiche a piano terra (livello 0, corpo B, stanza n. 27);

premesso che il G.E. ha disposto procedersi, nominando gestore della vendita telematica la società **ZUCCHETTI**, alla vendita sincrona mista dell'immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO:** Appartamento composto da quattro vani più accessori, posto al piano 12° dell'edificio denominato "GRATTACIELO", censito al catasto fabbricati del Comune di Noto, Via Vespucci 49, P.12. C.F. fg 253 p.lla 1827, sub 70, (ex particella 1006, sub 70) categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 2, consistenza vani 5,5, superficie totale 124 mq, superficie escluse aree scoperte 118 mq. Costituisce pertinenza dell'appartamento un vano garage (in origine due poi unificati) al piano primo sottostrada, della superficie di metri quadrati ventuno circa, sito nel cortile comune e confinante con il detto cortile, con garages di proprietà di proprietà altrui. Detto garage non risulta censito in catasto.

**Prezzo base d'asta euro 31.790,07;** ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  e pertanto pari ad euro **23.842,55**, con rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro, quindi pari a euro **2.000,00**.

**PRECISAZIONI SUL LOTTO**

Dalla relazione di consulenza tecnica a firma dell'Arch. Luca Garro, alla quale si fa espresso rinvio e di cui si raccomanda l'attenta lettura per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile posto in vendita risulta che:

- dal prezzo base sono stati **già** decurtati: € 1.000,00 per lo smontaggio infissi in alluminio veranda chiusa della cucina; € 2.200,00 per lavori di tinteggiatura e sistemazione cornici porte interne; € 500,00 per aggiornamenti catastali;
- con successiva stima sono stati calcolati le competenze e le spese per l'accatastamento del garage di pertinenza dell'appartamento in € 2.584,33 che sono stati **già** detratti dal prezzo base;
- "i lavori di costruzione dell'edificio di cui sono parte le unità immobiliari sono stati iniziati in data anteriore all'1 settembre 1967";

- nel registro dell'archivio del Comune di Noto non sono stati rintracciati titoli abitativi riferiti all'immobile denominato "Grattacielo" di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima;
- lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – territorio – Servizi catastali per piccole modifiche interne;
- nel vigente P.R.G. del Comune di Noto, approvato con D. A. n° 334/DRU dell'11/05/1993, con modifiche approvate con D.A. n° 634 del 22.11.2001, l'immobile in oggetto sito in Via Amerigo Vespucci n° 49 ricade nella sottozona omogenea "B1" Abitato esistente adiacente al Centro Storico, normata dagli art. 14 e 17 delle norme tecniche di attuazione;
- non è stato possibile redigere l'attestazione di prestazione energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "APE – R 21 Sicilia" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021;
- i millesimali di proprietà generale relativa all'unità immobiliare in oggetto, censita in Catasto Fabbricato al foglio 253, p.lla 1827, sub 70, sono **14,64**;
- la rata ordinaria annuale delle spese fisse di gestione ammonta ad € 550,50;
- l'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano dodicesimo, e si compone di ingresso, tre camere, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, oltre alla lavanderia;
- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica nella tonalità di grigio. Gli infissi interni sono in legno color noce chiaro e vetro. Gli infissi esterni sono in ferro smaltato color avorio con avvolgibili in pvc e doppi infissi in alluminio anodizzato. Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari e semplici lampade. È presente uno scaldabagno nella lavanderia e due condizionatori, tipo split a muro, nel soggiorno e in una camera. Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è mediocre: sono presenti parti di pareti con tinteggiatura ritoccata e non ultimata, macchie di condensa nel tetto della cucina, cornici delle porte interne mancanti;
- **L'immobile attualmente è occupato dai debitori eseguiti.**

^^^^^^^^^^^^^^^^

Il professionista delegato da atto ed avvisa che:

- la vendita e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal Codice di procedura civile;

- l'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nelle relazione di stima pubblica, 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 28/02/1985 n° 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo.

- la vendita 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 o 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. L'aggiudicatario assume il rischio della fattibilità delle regolarizzazioni urbanistiche ove necessarie ed i relativi oneri;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo prezzo 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 massimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

\*\*\*\*\*

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, specificando che tali offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito di busta.

- 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.

#### OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

- ritenuto che l'offerente **"analogico"** deve presentare, presso lo studio del professionista delegato o presso il Tribunale di Siracusa previo appuntamento telefonico (cell. 3495377465), **una dichiarazione in regola con il bollo (€ 16,00)**, contenente le proprie generalità, cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito del soggetto cui andrà intestato l'immobile, copia fotostatica del documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale) in caso di dichiarazione presentata da più soggetti deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, **a pena di inefficacia**, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita;

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima e dell'ordinanza di delega;

- 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.

- Il professionista delegato avvisa che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c. e seguenti) deve pervenire, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 04 febbraio 2026**, previo appuntamento telefonico (3495377465) precisando che in caso **di offerta telematica**, entro tale termine – **a pena di inammissibilità** – dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese;

- Il professionista delegato avvisa che l'**offerta analogica** deve essere **depositata in busta chiusa** all'interno della quale sono inseriti la suddetta dichiarazione nonché, **a pena di inefficacia**, un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato al delegato (**Avv. Rosaria Guarino N.Q. professionista delegato nella proc. esec. imm. n rg 183 del 2023**), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento e un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato al delegato pari al 20% del prezzo proposto per il fondo spese; che l'offerente, se non versa il fondo spese al momento della presentazione dell'offerta, è tenuto, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese non inferiore al 20% (pari ad un quinto) del prezzo proposto 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; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi al saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo. **Nel caso di offerta telematica**, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva rg **183/2023**, IBAN: **IT48W0538717100000004344244**, ed all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese;
- **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, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- ritenuto che l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- ritenuto che **l'offerta non è efficace**, altresì, **se è inferiore di oltre un quarto dal prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione** come sopra determinata;
- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (pertanto se ne 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 è stata accolta.

#### OFFERTA TELEMATICA

- che, inoltre, in caso di offerte presentate con modalità telematica, le stesse dovranno essere conformi alle previsioni degli artt. 12 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 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) e g), nonché i riferimenti dei gestori del

*servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

*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'articolo 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'articolo 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'articolo 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'articolo 26.*

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 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 aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 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'articolo 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 automatizzati del Ministero 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.*

***Art. 14 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'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.*

*3. Il software di cui all'articolo 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'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 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.*

***Art. 15 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'articolo 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”.*

- 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”;

- che ai fini dei versamenti di cui in premessa, il conto della procedura – acceso presso la BPER di Siracusa è contraddistinto dal seguente IBAN: **IT48W0538717100000004344244**.

Si precisa che il bonifico deve riportare, caso per caso, le seguenti causali:

1) “procedura esecutiva n° **183/2023** REI – versamento cauzione e il lotto”; 2) “procedura esecutiva n° **183/2023** REI versamento fondo spese e il lotto; 3) “procedura esecutiva n° **183/2023** REI versamento saldo-prezzo e il lotto.

- Il professionista delegato avvisa che, per l'ipotesi prevista dall'art 15 comma 1 D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario di Siracusa presso il quale è iscritta la procedura è **0931/752616**.

^^^^^^^^^^^^^^

- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, essa 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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), 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 qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c. all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art 591 c.p.c.,

- ritenuto che, in caso di più offerte valide, 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 con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine **di tre minuti dall'offerta**

**precedente**, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, 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, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità;

- ritenuto che quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato;
- 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 anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

Ed ancora:

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine non prorogabile di **centoventi (120) giorni** dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- ritenuto che 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; con la precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le**

**notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis;**

- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Ogni relativo onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- ritenuto che saranno a carico dell'aggiudicatario pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli), la metà del compenso del citato professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché relative spese generali;
- ritenuto che se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato 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 gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono formulare richiesta di visita del bene in vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- ritenuto che del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega verrà data pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche e mediante pubblicazione ( in uno all'ordinanza di vendita ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e tramite il sistema "Aste click" casa.it, idealista.it, bakeka.it;

il professionista delegato avvisa che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 2) in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt 605 e ss c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

- tutto ciò premesso e ritenuto

#### **FISSA**

la data **del 05 febbraio 2026 ore 11:00**, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, che avverrà **presso i locali del Tribunale di Siracusa, Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia 109, presso la sala Aste telematiche posta a piano terra (livello 0, corpo B, stanza n. 27).**

STUDIO LEGALE  
**AVV. ROSARIA GUARINO**  
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6  
96012 – AVOLA  
TEL. 3495377465



Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alla  
e-mail: [avvrosgua@gmail.com](mailto:avvrosgua@gmail.com).

Avola 31/10/2025

Il professionista delegato



*Avv. Rosaria Guarino*

