TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 204/2024 R.G.E.

L'Avv. Gabriele Galota, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, nella qualità di delegato ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 20.03.2025 resa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa, con funzioni altresì di custode, in forza di precedente ordinanza del 16.10.2024;

AVVISA

- che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **4 dicembre 2025, ore 10:00**, procederà alla **vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591-bis c.p.c. 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 che prevede la presentazione delle offerte, **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: *intera proprietà di abitazione in Pachino (SR), Via Michelangelo Buonarroti n. 170, piano terra e primo, identificata in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 6728, sub. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie totale 374 mq., totale escluse aree scoperte 366 mq., rendita Euro 1.080,69, con garage pertinenziale, identificato in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 6728, sub. 8, cat. C/6, classe 3, consistenza 32 mq., superficie totale 45 mq., rendita Euro 117,34;*

Prezzo base d'asta: € 129.000,00 (1° ribasso di ¼ - già detratti i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale quantificati dallo stimatore forfettariamente in complessivi € 12.000,00);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 96.750,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 7.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

DÀ ATTO E AVVISA

- che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dalla suddetta ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile;

INDICA

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO UNICO

- che è costituito da un'abitazione e garage pertinenziale. L'abitazione si sviluppa tra piano terra e primo piano di un fabbricato residenziale, accessibile direttamente dalla pubblica via (via Michelangelo Buonarroti). Essa è composta internamente da sei vani principali, uno spazio servente (vano scala) e un pozzo luce al piano terra, e otto vani principali e uno spazio servente (vano scala) al primo piano. Lo stato attuale dei luoghi vede un immobile con degli interventi di ristrutturazione iniziati e incompleti (locali allo stato grezzo, privi di impianti, finiture e infissi). L'edificio confina a nord con proprietà di altra ditta e cortile comune (cortile di via V. Arangio), a est con proprietà della stessa ditta (garage al piano terra, sub. 8) e proprietà altra ditta (primo piano), a sud con via Michelangelo Buonarroti e a ovest con via Giovanni Lanza. Inoltre, lo stimatore ha dato atto di aver rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana il 07.10.2018, attestante l'appartenenza del bene alla Classe Energetica "F". Il garage è collocato al piano terra del medesimo fabbricato residenziale, accessibile direttamente dalla pubblica via. Esso è composto internamente da un unico vano principale. Come l'abitazione anche il garage si presenta in fase di ristrutturazione incompleta (locali allo stato grezzo, privi di impianti, finiture e chiusure). L'unità immobiliare confina a nord con un

cortile comune (cortile di via V. Arangio), a est con proprietà altra ditta, a sud con via Michelangelo Buonarroti e a ovest con proprietà della stessa ditta (abitazione al piano terra). Quanto al profilo urbanistico edilizio, l'esperto ha affermato che l'intero fabbricato, all'interno del quale insistono le due unità immobiliari, è stato realizzato in data anteriore all'1.9.1967 e successivamente è stato ottenuto un "Permesso a Costruire n. 100/2008" per eseguire dei lavori di risanamento conservativo con modifiche ai prospetti, rilasciato dal Comune di Pachino (SR) il 17.04.2008 (Pratica n. 249 - Anno 2007). Inoltre l'Ufficio del Genio Civile del Comune di Siracusa in data 28.10.2008 ha rilasciato l'Autorizzazione ad eseguire dei lavori di "adeguamento sismico" dello stesso fabbricato (Sez. U.O.B. 4/2 - Prot. n. 26041). L'esperto precisa altresì che, confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione tecnica allegata all'ultimo titolo autorizzativo ottenuto (Permesso a Costruire n. 100/2008 del 17.04.2008), sono state rilevate delle difformità. In dettaglio, tutte le tramezzature interne, sia al piano terra che al primo piano, non sono state realizzate. Ed ancora, mancano tutti gli impianti e le finiture interne, nonché gli interventi sull'esterno come infissi e intonaci. Inoltre, sui prospetti esterni, in corrispondenza di un vano al piano terra, le aperture presenti sui luoghi sono differenti rispetto a quanto indicato nel progetto approvato. Alla data del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, le difformità riscontrate sui luoghi, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, consistono in: 1) assenza di alcune tramezzature interne; 2) al piano terra, al civico n. 172 di via Michelangelo Buonarroti, presenza di un passaggio carrabile invece che pedonale (è stato modificato il prospetto, creando un varco di accesso carrabile, collocando una basculante); 3) in corrispondenza dell'apertura al piano terra sul cortile interno (cortile di via V. Arangio), è stato realizzato un passaggio carrabile, invece che pedonale, modificando il prospetto con l'istallazione di un avvolgibile in metallo; 4) al primo piano, sul balcone affacciato sul cortile interno, vi è la presenza di vano inaccessibile non presente nella planimetria catastale; 5) al piano terra l'abitazione (subalterno 7) risulta collegata al garage (subalterno 8). Pertanto, l'esperto ha specificato che le suddette difformità non sono state realizzate per mancato completamento degli interventi previsti in progetto. Ha aggiunto che, qualora si volesse procedere con il completamento degli stessi, essendo ormai scaduto il titolo autorizzativo a suo tempo rilasciato, sarebbe necessario avanzare richiesta di un nuovo titolo abilitativo. Solo dopo aver ottenuto la regolarizzazione urbanistica, al fine di ripristinare la conformità planimetrica catastale è necessario presentare un nuovo DOCFA, presso l'ufficio catastale di competenza. Quindi, l'esperto precisa che, volendo ipotizzare un presunto costo, tra redazione e presentazione della documentazione nei rispettivi uffici di competenza, diritti, sanzioni e spettanze tecniche, i costi da sostenere, comprensivi della chiusura del collegamento tra i due subalterni, ammonterebbero forfettariamente a circa € 10.000,00 per l'abitazione e a circa € 2.000,00 per il garage, il tutto per complessivi € 12.000,00 che sono stati già detratti dal suddetto prezzo base. Infine, con riferimento allo stato di possesso, si rileva che il lotto unico oggetto di vendita versa in stato di abbandono e, quindi, libero da persone, non fosse altro che non presenta alcun minimo requisito di abitabilità (trattandosi - come rilevato dal nominato esperto stimatore - di fabbricato i cui lavori di ristrutturazione non sono stati completati); tuttavia, il custode non ha potuto immettersi nel possesso materiale, giacché il lotto è risultato privo di misure atte a consentire l'esercizio del possesso;

INDICA

SULLE MODALITÀ COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale,

rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**; ed è tenuto, altresì, a versare (entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo) un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni). 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 (p.e.c.) 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 c.p.c. Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura. 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/o non tempestivo. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta e/o in caso in cui non venga resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio) entro lo stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. per la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato;

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 338 8160948;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), contenente, a pena di inefficacia: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di 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; b) i dati identificativi del bene per il

quale l'offerta è presentata; c) 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; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Gabriele Galota n.q."** (in caso di pluralità di lotti: un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione; ed è tenuto, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, con le stesse modalità, di una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, rammentandosi a quest'ultimo proposito che gli importi versati entro il termine di versamento del saldo prezzo verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e/o non tempestivo;

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

- che il **gestore della vendita telematica** è la **Società Gruppo Edicom S.p.A.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale;
- che il **portale del gestore della vendita telematica** è **www.garavirtuale.it**;
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**;
- che l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;
- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intenderà 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;
- che 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;
- che, 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano:

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.

- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il **numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616**. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;

- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo 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".

- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 204/2024 R.G.E., versamento cauzione lotto unico"; ed è tenuto a versare, con le stesse modalità, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a

titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale “*Proc. Esecutiva n. 204/2024 R.G.E. versamento fondo spese lotto unico*”. Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine fissato per l’udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l’effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. Si rammenta inoltre che gli importi versati entro il termine di versamento del saldo prezzo verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell’aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e/o non tempestivo;

- che le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso Crédit Agricole - sede di Siracusa, intestato a “**PROC. ESEC. IMMOB. 204 2024 R.G.E. TRIBUNALE DI SIRACUSA**”, sono le seguenti:

IBAN: IT33M0623017102000015716241

- che all’offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita).

SUGLI ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

- che all’offerta dovranno essere allegati: copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri; se l’offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l’atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di rito); se l’offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d’identità e del codice fiscale di ciascun offerente: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di vendita formulata su supporto telematico, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l’offerta e che ha l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; - la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea, n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati a “Avv. Gabriele Galota n.q.”, l’uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l’altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, per ciascun lotto; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell’importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M.

227/2015, non coperte dal fondo spese versato. Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia;

INDICA

SULLE OPERAZIONI DI VENDITA

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, 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;
- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, 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 quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- che qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);
- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell'offerta più alta; 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 tre minuti dall'ultima offerta in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, 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 e, in via ulteriormente subordinata, quella presentata per prima). 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. Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente; qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

- che il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita;

SUGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- che l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, il fondo spese, se non ancora versato, ovvero l'eventuale integrazione del deposito per spese (laddove il fondo spese già versato fosse insufficiente), rammentandosi che gli importi versati entro il termine di versamento del saldo prezzo verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e/o non tempestivo. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo prezzo sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta (comunque, non superiore a 120 giorni);

- che, 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 pagamento per il versamento del saldo del prezzo;

- che in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato che non può essere superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;

- che in caso in cui non venga resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio) entro lo stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto adotterà i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. per la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;

DÀ ATTO

- che 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;

PRECISA

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata 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 e 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;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- 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 degli artt. 605 e ss. c.p.c.;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

AVVERTE

- che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it. L'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 si trovano pubblicati sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, e l'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul sito www.asteanunci.it. Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni presso il professionista delegato/custode (0931/1562510).

Siracusa, 28 luglio 2025

Il Delegato ex art. 591-bis c.p.c./Custode
(avv. Gabriele Galota)