

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 219/2024 R.G.E. .

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SECONDO IL MODELLO DELLA
VENDITA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Maria Simonelli**, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera con provvedimento del 17/06/2025 emesso nella procedura esecutiva indicata in epigrafe,

AVVISA

che **giorno 22/10/2025 alle ore 12.00** presso la sala aste (aula n. 26) – livello 0, corpo B del Tribunale di Siracusa, sito in V.le S. Panagia, n. 109 – procederà all'esame delle offerte d'acquisto presentate, sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito di busta secondo le modalità indicate nel presente avviso, per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista – gestore della vendita telematica la Società ASTA LEGALE che vi provvederà a mezzo del suo portale – del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione facente parte della palazzina sita in Melilli (Sr) frazione Villasmundo, via Anapo 8/A, (già via Savonarola) traversa III, palazzina A, posto al II piano, interno 5, scala A, composta da tre vani ed accessori, meglio individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 4, particella 342, sub 5, traversa III sinistra di via Savonarola, scala A, interno 5, piano II, categoria A/3, vani 5,5, r.c. € 454,48.

Prezzo base € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00), oltre IVA, se dovuta. **Offerta minima ai fini dell'efficacia € 97.500,00 (Euro novantasettemilacinquecento/00)** (prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.). **Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 7.000,00** (settemila/00).

Come risulta dalla CTU, l'appartamento pignorato è posto al secondo piano di un complesso condominiale. L'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, con due corpi scala e ascensore. L'epoca di costruzione è degli anni '80, con struttura in cemento armato. Le condizioni generali del complesso sono buone.

Per quanto attiene alla descrizione tecnica dell'immobile ed allo stato manutentivo dello stesso, si rimanda alla CTU in atti. Si evidenzia nel presente avviso che l'immobile risulta avere una distribuzione interna leggermente diversa e non è stata aggiornata la planimetria catastale dopo l'esecuzione dei lavori. Il CTU ha evidenziato che per regolarizzare le piccole difformità planimetriche occorre presentare una CILA al Comune e poi procedere all'aggiornamento catastale;

L'immobile risulta legittimato da concessione edilizia dell'08/09/1981 pratica n. 16/1981 ed è in possesso del certificato di agibilità;

L'immobile non era in possesso di attestazione energetica alla data del sopralluogo e il CTU ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Alla data del sopralluogo l'immobile aveva un debito totale nei confronti del condominio pari ad € 1.103,00.

L'immobile è abitato dal debitore esecutato, autorizzato ad abitare l'immobile fino alla vendita.

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

Dalla documentazione in atti non risultano sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella CTU in atti, per cui l'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti; se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto, 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 al 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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La validità e l'efficacia delle offerte d'acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile. Le offerte possono essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta, secondo le seguenti modalità.

L'offerente "analogico" dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (Tel. e Fax 0931/65770 – Cell. 347/9058355), offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 del c.p.c.), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con l'imposta di bollo vigente, contenente l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, la somma che viene offerta, l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta; le generalità complete dell'offerente cui andrà intestato l'immobile (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione; per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la sua sottoscrizione autografa (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile ed, eventualmente, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge, nonché, **a pena di inefficacia**, l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso -, del tempo - che non potrà essere superiore a quello indicato nel presente avviso - e del modo di pagamento del prezzo, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c..

Alla domanda deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In caso di domanda presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Le offerte d'acquisto, proposte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita; nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, **mediante effettivo accredito delle somme sul conto corrente della procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'effettivo

accredito delle somme suddette sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Unitamente alla domanda suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato (uno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, **a titolo di cauzione** (in mancanza della quale l'offerta non sarà efficace) - che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c. - e, con le stesse modalità, una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per **fondo spese**. In ogni caso, l'offerente è tenuto, entro il termine massimo previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, del fondo spese non inferiore al 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati **prima a fondo spese e poi a saldo prezzo**, con conseguente **decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo**.

Nel caso di offerta telematica, i medesimi importi dovranno essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura 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.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell' articolo 579, ultimo comma, c.p.c., **non è efficace** se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia analogica che telematica) è irrevocabile e vincolante pertanto sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto oppure siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, 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, con aggiudicazione al maggior offerente in caso di offerta che superi il prezzo base, in mancanza si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

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.”

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”.

Il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, per l'ipotesi prevista dall'art.15, comma 1, D.M. n. 32/2015 è il seguente: 0931752616.

Ai fini dei versamenti di cui infra, il conto corrente della procedura, acceso presso BPER Banca s.p.a. di Siracusa, ha il seguente codice **IBAN: IT58S0538717100000004508482**. Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) "procedura esecutiva n. 219/2024 RGE - versamento cauzione"; 2) "procedura esecutiva n. 219/2024 RGE - versamento fondo spese"; 3) "procedura esecutiva n. 219/2024 RGE - versamento saldo prezzo"; 4) "procedura esecutiva n. 219/2024 RGE - versamento integrazione fondo spese".

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, la metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché, le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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 dell'immobile trasferito; 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.

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

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 490, I comma, c.p.c. (ex art. 23, II comma, d.l. 83/2015, conv. con modif. dalla l. 132/2015) e dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c. e tenuto conto della circolare del Tribunale di Siracusa-Sez. Esecuzioni Immobiliari del 16/02/2018, del presente avviso (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) verrà data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso, inoltre, verrà data pubblicità mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it, nonché, mediante pubblicazione, a cura di ASTA LEGALE (unitamente alle foto dell'immobile contenute nella CTU) sui siti privati casa.it, idealista.it e bakeka.it., astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it.

Tali forme di pubblicità aggiuntive a quella effettuata sul PVP verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto sito in Siracusa Via G. Di Natale, n. 8 (previo appuntamento telefonico ai numeri 0931.65770 – 347.9058355 PEC maria.simonelli@avvocatisiracusa.legalmail.it), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 28/07/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Simonelli

