

Avv. Lucia Callari

Viale Epipoli n.24 - 96100 Siracusa
Via dei Candelai n. 16 - 96100 Siracusa
Tel./Fax.0931465853
e.mail: avv.luciacallari@gmail.com
pec: lucia.callari@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Avv. Lucia Callari, professionista delegata per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **223/2023 R.G.E.**, Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173^{quater} disp. att. c.p.c., il giorno **10 dicembre 2025, alle ore 16,00**, presso lo studio del sottoscritto avvocato, sito in Siracusa, Via dei Candelai n. 16, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

secondo il modello della vendita sincrona mista ex art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32/15 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti, cui si fa espresso rinvio:

LOTTO UNICO – Proprietà superficiaria di appartamento facente parte dell'edificio residenziale di tipo popolare ubicato nel comune di Siracusa, Via Luciano Alì n.7, piano terzo, interno 12, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 33, particella 1258, subalterno 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 98 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq.

PREZZO - Prezzo base del lotto, al netto dei costi per le regolarizzazioni indicate in perizia, **euro 54.400,00** (cinquantaquattromilaquattrocento/00).

Offerta minima ai fini dell'efficacia euro 40.800,00 (quarantamilaottocento/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **euro 3.000,00** (tremila/00).

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI – Dalla relazione di stima dell'arch. Ilaria Alessandra dell'1/5/2024 nonché dalla successiva relazione integrativa del 20/10/2024, pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it oltre che sul portale delle vendite pubbliche, ai quali integralmente ci si riporta, risulta che il bene in esame non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, bensì nell'edilizia popolare sovvenzionata.

Il fabbricato di cui il bene fa parte ricade in Zona "B2.1 - *Arre sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici*".

I debitori sono proprietari dell'appartamento e comproprietari delle parti comuni dell'edificio, come per legge, ad esclusione dell'area di impianto dell'edificio che è di proprietà del Demanio Regionale.

La particella catastale identificativa del fabbricato di cui il bene fa parte non ricade in area vincolata.

L'appartamento è parzialmente difforme dal progetto autorizzato e dalla planimetria catastale (progetto autorizzato e planimetria catastale si presentano coerenti tra loro), come dettagliatamente esposto nella perizia di stima.

Il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità è pari ad €. 21.392,60, somma già detratta dal prezzo base come sopra determinato.

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità del bene, come sopra descritto, è stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità, che riguarda tutti gli alloggi popolari facenti parte del

complesso edilizio residenziale al quale appartiene l'unità immobiliare in esame.

Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, poiché la stessa, al momento del sopralluogo eseguito, è risultata provvista di impianto termico, ma è mancante il libretto di impianto di cui all'art.6, comma 5 del D.L.gs 192/05 e s.m.i..

Non vi sono altre notizie, oltre a quelle indicate, in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, all'abitabilità e/o all'agibilità del bene posto in vendita.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione agli atti della procedura (anche in relazione alla L. 47/1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni e 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dalla 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.

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie, tali da determinare le nullità di cui di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE – Si dà atto che il sottoscritto professionista delegato alla vendita è stato nominato custode dell'immobile, che allo stato risulta occupato dai debitori.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o dalla comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; in mancanza di espresso esonero entro il predetto termine, 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.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE OFFERTE DI ACQUISTO- Gli offerenti dovranno depositare, sia in caso di offerta telematica che su supporto analogico, al professionista delegato o ad un suo incaricato, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia**, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile).

L'offerta di acquisto deve essere accompagnata, **a pena di inefficacia**, dal versamento di una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, secondo le modalità appresso indicate.

Al momento dell'offerta, sia telematica che analogica, 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 potranno essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis c.p.c..

L'offerta presentata, sia telematica che analogica, è irrevocabile 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, ultimo comma, c.p.c.. L'avvocato che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato, nei 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 al nome del procuratore.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE - L'offerta dovrà essere presentata (previo appuntamento telefonico al n. 3479708220) al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso il suo studio di Siracusa via dei Candelai n. 16, mediante deposito di busta chiusa, all'esterno della quale il professionista stesso o un suo incaricato provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, 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 il bollo con sottoscrizione autografa contenente:

a) le generalità complete - In caso di persona fisica cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA se l'offerta è fatta nell'ambito dell'esercizio di impresa o della professione, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale; 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. In caso di persona giuridica la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, i dati anagrafici e fiscali ed il documento di identità del legale rappresentante;

b) l'indicazione del lotto e/o dei lotti con 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 (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) del saldo prezzo, del fondo spese in misura pari al 20% del prezzo offerto e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta che il professionista delegato (o il suo delegato) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato medesimo (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), a pena di inefficacia, **una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione** – che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE - Il gestore della vendita telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è la società Astalegale.net, le operazioni di vendita si svolgeranno sulla piattaforma di vendita telematica **www.spazioaste.it** ed il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Gli offerenti dovranno formulare l'offerta d'acquisto, la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, a pena di inefficacia.

Nel caso di offerta telematica, il versamento del suddetto importo del **10% del prezzo proposto a titolo di cauzione**, a pena di inefficacia, dovrà essersi perfezionato mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura aperto presso la BPER Banca – filiale di Siracusa, c/c n. 4433180, indirizzo IBAN: IT20A0538717100000004433180. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente suddetto, secondo la tempistica di cui sopra, l'offerta sarà considerata inammissibile. All'offerta dovrà essere allegata copia della contabile di avvenuto versamento della predetta cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, che dovrà riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 223/2023 versamento cauzione".

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento.

In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì 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".

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'Ufficio Giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è 0931/752616.

Le offerte presentate con modalità telematica, cui deve essere allegato documento in corso di validità e codice fiscale dell'offerente, devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano di seguito:

(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 telematica

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.

OPERAZIONI DI VENDITA – Alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato procede all'apertura delle buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente, se hanno presentato offerta su supporto analogico, o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, in caso di offerta telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, procedendo al loro esame ed all'eventuale aggiudicazione dell'immobile. Preliminarmente, quindi, dichiara inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza che dispone la vendita.

L'offerta non è efficace se proviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e se non è accompagnata dal deposito della cauzione come previsto.

In caso di offerta unica - Qualora sia stata proposta un'unica offerta 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 fa luogo alla vendita 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 ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

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 *ter* c.p.c..

In caso di pluralità di offerte - Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a 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.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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.

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^{ter} c.p.c..

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. 2 c.p.c.).

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

Delle operazioni di vendita viene redatto il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE – Entro il termine massimo di centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura aperto presso la BPER Banca – filiale di Siracusa, c/c n. 4433180, indirizzo IBAN: IT20A0538717100000004433180.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del saldo prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento come indicato dal professionista delegato; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario verserà l'eventuale residuo al delegato. In ogni caso l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente. Tali adempimenti dovranno essere tutti compiuti nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del prezzo.

L'offerente è tenuto, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica) o mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura (per l'offerta telematica) di un fondo spese in misura pari 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.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione scritta, ai sensi dell'all'art. 585 quarto comma c.p.c., contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, unitamente alla copia del proprio documento di identità.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), ovvero in caso di omessa dichiarazione ex art. 585 quarto comma c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione e restituzione del fondo spese eventualmente versato.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti e sequestri.

Sono posti 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 delegato per la fase di trasferimento della proprietà nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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 luogo fissato per l'esame delle offerte tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso viene data pubblicità: a) mediante pubblicazione (unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati) sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it; b) mediante pubblicazione – a cura di Asta Legale – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati; c) mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (pvp).

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di cui all'ordinanza del Giudice dell'esecuzione nonché le vigenti norme di legge.

Si precisa, infine, che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e che tale richiesta deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 3479708220 o via PEC all'indirizzo lucia.callari@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Siracusa, 2 ottobre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Lucia Callari