

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Giulia Canovaro, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **240/2024 R.G.E.I.**, assegnata alla dott.ssa Concita Cultrera

### AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

### SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità telematica secondo il modello della **vendita sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega 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, al prezzo infra indicato, gli immobili che vengono di seguito descritti:

#### - LOTTO UNICO.

- abitazione sita a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia, nr. 188, censita al catasto fabbricati come appartamento sito a Siracusa (SR), Viale Santa Panagia, nr. 188, Foglio 32, Mappale 2817, Subalterno 25, piano 3-6, cat. A3, zona 1, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 557,77;
- autorimessa sita a Siracusa (SR), Via Principato di Monaco, nr. 7, censita al catasto fabbricati come autorimessa sita a Siracusa (SR), Via Principato di Monaco, nr. 7, Foglio 32, Mappale 2817, Subalterno 67, piano T, interno 2B, cat. C6, zona 1, classe 1, 10 m2, rendita €37,70.

### AVVISA QUINDI

Che il **giorno 02.10.2025, alle ore 10.00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza 27 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale), il sottoscritto Professionista delegato procederà all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

### CON

**Prezzo base d'asta: €82.700,00;**

**Offerta minima:** a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: **€62.025,00;**

**Rilancio minimo di gara: €5.000,00;**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;**

**Fondo spese: 20% del prezzo offerto.**

## INDICAZIONI URBANISTICHE

**Conformità/irregolarità urbanistiche e catastali:** si rimanda alla perizia.

Il fabbricato in oggetto risulta realizzato in base al progetto approvato Licenza Edilizia n. 339 del 26/05/1973 dal Comune di Siracusa e successive modifiche in data 16/12/1974 e 16/10/1976.

Lo stesso è dotato di Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 10312 del 21/12/1976.

Inoltre, il C.T.U., dal confronto tra il progetto approvato dall'UTC di Siracusa, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non ha riscontrato difformità rispetto al progetto approvato.

Tuttavia, durante le ricerche presso l'UTC di Siracusa, non è stata rinvenuta alcuna pratica che autorizzi la chiusura di veranda presente nel prospetto lato Via Principato di Monaco.

Il CTU ritiene che sarà possibile sanare la suddetta chiusura di veranda attraverso la presentazione di una pratica CILA al Comune di Siracusa, il tutto secondo i costi meglio precisati nella perizia, che sono interamente a carico dell'aggiudicatario, essendo già stati detratti dal prezzo di stima.

L'immobile è munito dell'attestazione di prestazione energetica.

Si dichiara espressamente di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas...) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti. Detti immobili, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti verranno venduti nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

**Disponibilità del bene:** ad oggi l'immobile è occupato dai debitori esecutati, in quanto loro abitazione principale.

Si precisa che gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sopra specificato e come risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Si specifica inoltre 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.

Si avvisa, inoltre, 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.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al 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 relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone 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 120 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 o altri vincoli.

### **STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari si trovano all'interno del Condominio Domus Panaghias Comparto e Condominio Domus Panaghias Palazzina "B".

Gli oneri sono ripartiti secondo deliberazione del bilancio preventivo, salvo conguaglio a seguito di approvazione di bilancio consuntivo.

Con riguardo alla situazione economica delle spese fino ad oggi approvate e deliberate si rimanda alla perizia di stima.

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode degli immobili.

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati, in quanto loro abitazione principale.

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al referente della procedura.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita

con modalità telematiche.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica - in base alla modalità di partecipazione scelta-, pena l'inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o qualora siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata e deve depositare con le medesime modalità, **un fondo spese pari al 20% del prezzo offerto.**

#### **- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO.**

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, viale Santa Panagia 136/L, entro le ore 12.00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico al n. 329.6754541, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista delegato o di 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.

La busta, che dovrà contenere gli assegni di cui infra, **intestati al Professionista delegato**, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato al momento del deposito.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente (€16,00) contenente, **a pena d'inefficacia:**

- per le persone fisiche, le generalità complete dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione; lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta;
- 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, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante, 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;
- l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita), del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

#### **MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO.**

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al Professionista delegato, una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA.**

Il gestore della vendita telematica è la Società GRUPPO EDICOM SPA, che vi provvederà a mezzo del suo portale "[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)".

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **Professionista Delegato**.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente intestato alla procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, nella misura infra indicata.

Qualora il giorno fissato per la vendita 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 precisa che le offerte presentate con modalità telematica, devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

“Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati”.

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

*3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

"Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta".

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

"Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica."

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

"Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia."

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (0931 752616) 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;

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. 1 D.M. 32/2015 - **il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931.752616.**

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA –**

L'offerente, nel termine sopra indicato, dovrà effettuare i versamenti del deposito e delle spese, pena l'inefficacia dell'offerta, **a mezzo bonifico** sul conto corrente della procedura esecutiva n. 240/2024 R.G.E, intestato a Tribunale di Siracusa, acceso presso la Banca BPER spa, sede di

Siracusa, avente il seguente codice IBAN IT45E0538717100000004454164.

Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) “procedura esecutiva n. 240/2024 RGE - versamento cauzione”; 2) “procedura esecutiva n. 240/2024 RGE - versamento fondo spese”.

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante *effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura*, con l’avvertimento che qualora il giorno 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.

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.

Si precisa che, in caso di offerta telematica, l’offerente deve procedere al pagamento dell’imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA**

All’offerta deve essere allegata, con l’osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall’offerente, copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell’offerente.

In particolare, all’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, oltre alla copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, l’offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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;
- per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica;

- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge);

- se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di 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, l'offerente dovrà allegare 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 offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento la cauzione ed il fondo spese ed in particolare:

a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di 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 deposito per spese;

b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, ed al versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), fatta salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, rendendo nelle modalità di legge, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato** (per l'offerta analogica), **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, nonché di un fondo spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque **in misura pari al quinto del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Si precisa che 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 devono essere corrisposti mediante **bonifico su conto corrente** con le modalità previste e 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.

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura**, con l'avvertimento che qualora il giorno 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.

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.

Il procuratore legale, cioè 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.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta 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 verranno eseguite presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis.

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

## AGGIUDICAZIONE

Alla data fissata per l'esame delle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso 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.

Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminerà le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

**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 stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima) si farà luogo alla vendita quando si ritiene 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.

**Nel caso di più offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà ad una gara, con la modalità sincrona mista, sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente.

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 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo), 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.

È 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, potrà essere disposta l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto dell'entità 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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

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.).

Il professionista delegato provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate), senza necessità di ulteriore autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE.**

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.

**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.**

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del 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 (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; 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 prezzo.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura del professionista delegato, precisandosi sin d'ora che ogni relativo onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono, quindi, a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà,

nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), fatta salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, rendendo nelle modalità di legge, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

**L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4 c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

Se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura e sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o dalla 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.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto e relativi allegati) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it);

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" – 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 [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Santa Panagia n. 136/L, ove, previo appuntamento telefonico al n. 3296754541, potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 27.06.2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avv. Giulia Canovaro

