

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

## Avviso di vendita

La sottoscritta avv. Valentina Bonfiglio, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari riunite **nn. 257/2001 + 260/2001 + 261/2001 + 262/2001 + 275/2001 + 276/2001 + 301/2001 + 305/2001 R.G.E.**,

## AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti internet di cui infra, secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati,

**SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO**

con modalità telematica, secondo il **modello della vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nel rispetto dell'ordinanza di delega, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., delle norme del codice di rito e delle relative disposizioni di attuazione, ai prezzi infra indicati gli immobili che vengono infra descritti.

## AVVISA QUINDI

che il **giorno 18/02/2026, alle ore 12:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia n. 109, nella sala aste telematiche sita a livello 0, corpo B, stanza n. 27, la sottoscritta professionista delegato procederà all'esame delle offerte di acquisto, analogiche e telematiche, degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

**DESCRIZIONE IMMOBILI - INDICAZIONI URBANISTICHE - STATO DI OCCUPAZIONE**

**Lotto 3** – Piena proprietà del terreno sito in Augusta, contrada Monte Pisone, in prossimità della SS193, esteso 2.110 mq., ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.), confinante con la p.lla 97 del foglio 69 del Catasto Terreni di Augusta, con strada interpoderale e con la p.lla 249 dello stesso foglio 69 del Catasto Terreni di Augusta.

Riportato nel Catasto Terreni di Augusta al foglio 69, particella 37, vigneto di 2, are 21.10, R.D. € 21,79, R.A. € 9,26.

Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta, con accesso diretto da strada interpoderale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti di data 09/11/2020 risulta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A.. Nella relazione di stima, l'Esperto specifica che *"i vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell'art. 2 L.R. 15/91"*, precisando che *"le sottozone D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (PIANO A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/09/1973"*.

Dalla perizia di stima in atti il lotto in oggetto risulta per lo più incolto e parzialmente mantenuto, presentando, solo in parte, confini ben definiti.

Risultano presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica mentre non si rileva la presenza di fornitura idrica.

L'immobile risulta nella disponibilità di parte eseguita.

**Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni):** euro **15.733,30**

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro **11.799,98**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro **1.000,00**

**Lotto 4** – Piena proprietà del terreno sito in Augusta, contrada Monte Pisone, in prossimità della SS193, esteso 2.093 mq., ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.), confinante con le p.lle 67, 69 e 70 del foglio 69 del Catasto Terreni di Augusta.

Riportato nel Catasto Terreni di Augusta al foglio 69, particella 68, vigneto di 2<sup>^</sup>, are 20.93, R.D. € 21,62, R.A. € 9,19.

Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta, con accesso diretto da strada interpodereale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti di data 09/11/2020 risulta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A.. Nella relazione di stima, l'Esperto specifica che *"i vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell'art. 2 L.R. 15/91"*, precisando che *"le sottozone D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (PIANO A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/09/1973"*.

Dalla perizia di stima in atti il lotto in oggetto risulta per lo più incolto e parzialmente mantenuto, presentando, solo in parte, confini ben definiti.

Risultano presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica mentre non si rileva la presenza di fornitura idrica.

L'immobile risulta nella disponibilità di parte eseguita.

**Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni):** euro 14.902,73

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 11.177,05

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro 1.000,00

**Lotto 5** – Piena proprietà del terreno sito in Augusta, contrada Monte Pisone, in prossimità della SS193, esteso 382 mq., ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.), confinante con le p.lle 67, 68 e 70 del foglio 69 del Catasto Terreni di Augusta.

Riportato nel Catasto Terreni di Augusta al foglio 69, particella 69, semin. arbor. di 2<sup>^</sup>, are 03.82, R.D. € 3,06, R.A. € 0,59.

Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta, con accesso diretto da strada interpodereale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti di data 09/11/2020 risulta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A.. Nella relazione di stima, l'Esperto specifica che *"i vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell'art. 2 L.R. 15/91"*, precisando che *"le sottozone D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (PIANO A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/09/1973"*.

Dalla perizia di stima in atti il lotto in oggetto risulta per lo più incolto e parzialmente mantenuto, presentando, solo in parte, confini ben definiti.

Risultano presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica mentre non si rileva la presenza di fornitura idrica.

L'immobile risulta nella disponibilità di parte eseguita.

**Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni):** euro 2.729,00

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 2.046,75

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro 1.000,00

**Lotto 6** – Piena proprietà del terreno sito in Augusta, contrada Monte Pisone, in prossimità della SS193, esteso 2.107 mq., ricadente tra le aree individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.), confinante con le p.lle 68, 251 e 37 del foglio 69 del Catasto Terreni di Augusta.

Riportato nel Catasto Terreni di Augusta al foglio 69, particella 70, semin. Arbor. di 2<sup>^</sup>, are 21.07, R.D. € 16,87, R.A. € 3,26.

Allo stacco di terreno è possibile accedere percorrendo la strada di collegamento che porta all'Hangar di Augusta, con accesso diretto da strada interpoderale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti di data 09/11/2020 risulta che la particella in oggetto, secondo il vigente P.R.G. "CALANDRA", approvato con Decreto Assessoriale n. 171 del 17/10/1975, ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL PIANO A.S.I.", disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A. Nella relazione di stima, l'Esperto specifica che *"i vincoli del P.R.G. Calandra sono decaduti in data 01/01/1993, ai sensi dell'art. 2 L.R. 15/91"*, precisando che *"le sottozone D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede della relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (PIANO A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29/09/1973"*.

Dalla perizia di stima in atti il lotto in oggetto risulta per lo più incolto e parzialmente mantenuto, presentando, solo in parte, confini ben definiti.

Risultano presenti in zona i principali servizi per la fornitura di energia elettrica mentre non si rileva la presenza di fornitura idrica.

L'immobile risulta nella disponibilità di parte eseguita.

**Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni):** euro 14.997,66

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 11.248,25

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro 1.000,00

**Lotto 14** – Piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Augusta, via Marina di Ponente n. 96, ubicata al pianterreno, utilizzata come deposito/magazzino, estesa mq. 24,40, confinante nell'insieme con via Marina di Ponente, con via Cassiopea e con proprietà di terzi.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Augusta foglio 96, particella 13 sub. 3, cat. A/6, cl. 2, vani 2, R.C. € 43,38.

Risulta versare in scarso stato di manutenzione, con evidenti segni di distacco dello strato di copri-ferro dall'intradosso del solaio e dello strato superficiale di intonaco dalle facciate esterne.

Con riferimento alla situazione urbanistica, l'Esperto stimatore dichiara che la costruzione risale ai primi anni Cinquanta, indicando l'esistenza della Pratica n. 85/51, presentata il 14/03/1951, con approvazione del 12/04/1951, riguardante la costruzione del piano primo dell'immobile sito in Via Marina di Ponente n. 65 (attuale nn. 96-98), censito al fg. 96, p.lla 13, subb. 3-4.

Risulta, inoltre, una richiesta per certificato di agibilità in data 08/04/1951, tuttavia non rinvenuta.

Il piano terra risulta essere stato accatastato il 27/12/1939 e, pertanto, costruito regolarmente in epoca antecedente al 1942. Non risultano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria allegata al titolo edilizio originario.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica in atti (anno 2021) risulta che l'immobile ricade in classe energetica "F". Mancano notizie in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

L'immobile risulta nella disponibilità di terzi, in assenza di titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base (già al netto di eventuali decurtazioni):** euro 3.488,38

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 2.616,29

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro 1.000,00

**Lotto 15** - Piena proprietà della porzione di fabbricato sita in Augusta, composta da un locale adibito a magazzino/deposito, al piano terra, con accesso da via Marina di Ponente n. 98 e da un appartamento, al primo piano, con accesso da via Cassiopea n. 67, per una superficie lorda complessiva di mq. 113,70, confinante nell'insieme con via Marina di Ponente, con via Cassiopea e con proprietà di terzi.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Augusta foglio 96, particella 13 sub. 4, Z.C. 1, cat. A/6, cl. 2, vani 3, R.C. € 65,07.

L'immobile, privo di impianto di riscaldamento, risulta versare in scarso stato di manutenzione, con l'intradosso del solaio che mostra evidenti segni di distacco dello strato di copri-ferro per l'intera ampiezza dello stesso.



Le facciate esterne si presentano in mediocre stato di manutenzione con evidenti tracce di distacco dello strato superficiale di intonaco e pitturazione.

Con riferimento alla situazione urbanistica, l'Esperto stimatore dichiara che la costruzione risale ai primi anni Cinquanta, indicando l'esistenza della Pratica n. 85/51, presentata il 14/03/1951, con approvazione del 12/04/1951, riguardante la costruzione del piano primo dell'immobile sito in Via Marina di Ponente n. 65 (attuale nn. 96-98), censito al fg. 96, p.lla 13, subb. 3-4.

Risulta, inoltre, una richiesta per certificato di agibilità in data 08/04/1951, tuttavia non rinvenuta.

Risulta, quale sola difformità rispetto al progetto approvato, la separazione fisica dei due immobili per mezzo di chiusura del vano porta di collegamento dal corpo scala che immetteva al piano terreno. Il piano terra risulta essere stato accatastato il 27/12/1939 e, pertanto, costruito regolarmente in epoca antecedente al 1942.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica in atti (anno 2021) risulta che l'immobile ricade in classe energetica "G". Mancano notizie in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

L'immobile risulta nella disponibilità di terzi, in assenza di titolo opponibile alla procedura.

**Prezzo base (già al netto di eventuali decurtazioni):** euro **31.007,81**

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro **23.255,86**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro **2.000,00**

**Lotto 18 (Lotti 18 – 19 e 20 della perizia di stima)** - Piena proprietà di tre fabbricati rurali ad un unico livello fuori terra con corte della superficie lorda di mq. 162 (all'interno della quale sono allocati una tettoia di circa 35 mq, con struttura in muratura e copertura in legno e tegole di terracotta, ed un piccolo ripostiglio per il ricovero attrezzi di circa 7,70 mq.), siti in Augusta, c.da Pietre Rosse - Pulcito, in zona denominata "Monte", adiacenti ad altra proprietà di parte eseguita.

Riportati nel Catasto Terreni di Augusta al foglio 35, particella 36, fabb rurale, ca 48, particella 38, fabb rurale, ca 31 e particella 41, fabb rurale, are 1.62.

Con riferimento alla situazione urbanistica, la relazione di stima in atti evidenzia che non risultano essere presenti pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, in quanto manufatti sicuramente realizzati in periodo antecedente al 1942.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti di data 09/11/2001 risulta che le particelle 38 e 41 ricadono in "ZONA E/1 (zona Agricola di rispetto e di frangia)" e che la particella 36 ricade in parte in "ZONA E/1" ed in parte in sede viaria di previsione.

Dalla perizia di stima in atti risulta che i fabbricati rurali versano in avanzato stato di degrado ed abbandono e sono inagibili mentre la corte risulta in buono stato di conservazione.

Gli immobili risultano nella disponibilità di parte eseguita.

**Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni):** euro **19.886,14**

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro **14.914,61**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro **1.000,00.**

\*\*\*\*\*

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e/o integrazioni ed al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e/o integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Dalla documentazione in atti, non risultano sufficienti notizie: circa la sussistenza di provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio; circa l'esistenza di vincoli

culturali di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42 e successive modificazioni e/o integrazioni; in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza; nonché in merito alla esistenza ed all'ammontare di eventuali morosità condominiali.

Ogni ulteriore informazione potrà essere assunta dalle relazioni di stima pubblicate, cui si fa espresso rinvio.

La vendita è fatta 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 per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le eventuali 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.

In caso di occupazione da parte degli esecutati o di terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario saranno pure la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015.

La richiesta di visita degli immobili potrà essere formulata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto sia su supporto analogico mediante deposito di busta sia con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12 e 13 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita comparendo di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, D.M. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte 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.

**L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (esclusi sabato e domenica), pena l'inefficacia dell'offerta stessa.** L'offerta di acquisto deve essere **accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese**, con le modalità di seguito indicate.

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

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, via Luigi Spagna n. 50/G, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (esclusi sabato e domenica), previo appuntamento telefonico ai numeri 3394247555 o 0931462700, offerta

d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione sottoscritta, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia: - le generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico anche mobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per le persone giuridiche: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità complete del legale rappresentante) e sua sottoscrizione autografa; - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto; - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima; - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso; - l'indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se diverso, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile, certificato camerale, copia conforme del provvedimento giudiziale autorizzativo) dell'offerente.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è incapace, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, ed una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

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

Il gestore della vendita telematica è la Società EDICOM FINANCE, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**.

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), fino alle ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte (esclusi sabato e domenica), con la precisazione che entro detto termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.



Qualora il giorno fissato per la 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 di acquisto telematica si presenta tramite un apposito modulo realizzato dal Ministero della Giustizia.

Sul Portale del gestore della vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, è presente il link per la compilazione di un'offerta.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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.

Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 e ss del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

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

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

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

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in

conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

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

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

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

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

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### *Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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



precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

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. Detto 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 il seguente 0931/752616.

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 257/2001 versamento cauzione" e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 257/2001 versamento fondo spese".

Si ribadisce che, entro detto termine, gli importi di cauzione e fondo spese dovranno essere effettivamente accreditati nel conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sono le seguenti: IBAN IT54Q0538717100000003214624.

All'offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI RELATIVE ALLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALLA AGGIUDICAZIONE**

L'offerta, sia telematica che analogica, è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla gara dell'offerente.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. (muniti di procura notarile rilasciata in data non successiva alla vendita), 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.

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

Alla data, all'ora e nel luogo (sala aste telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, 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, e si procederà alle operazioni di vendita.

**In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita 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. 591ter 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 della 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 la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la 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. 591ter 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. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

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

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, versare il saldo prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura (codice **IBAN IT54Q0538717100000003214624**).

Mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, ove il creditore ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo d'aggiudicazione nella misura indicata dal professionista delegato al momento della

aggiudicazione e nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento, detratto il fondo spese, e versare l'eventuale residua parte del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

Mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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 a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione.

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA 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) sui siti 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 al 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, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via Luigi Spagna n. 50/G, ove il mercoledì ed il venerdì di ogni settimana, dalle ore 16,00 alle ore 17,00 (previo appuntamento telefonico al n. 3394247555), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 06/11/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avv. Valentina Bonfiglio