

**Avv. Barbara De Cristofaro**

Via S. Spaventa n. 2, p. 1, 96017, Noto

Via C. Cattaneo, n. 4, 96012, Avola

p.iva 01889650899- cell. 3403697260

pec:barbara.decristofaro@avvocatisiracusa.legalmail.it

e-mail:barbaradecristofaro84@gmail.com

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**SINCRONA MISTA**

**artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Barbara De Cristofaro, C.F: DCRBBR84H41A522V, professionista delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, in data 08/04/2025 nel procedimento esecutivo n. **268/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **26 settembre 2025 alle ore 11:00 e seguenti** presso la *sala aste telematiche* sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa, Viale S. Panagia, n. 109, livello 0, corpo B n. 27, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

**LOTTO UNICO:** piena proprietà delle unità immobiliari site in Siracusa, via Salvatore Monteforte, n. 42, composte da: appartamento, scala "E", piano 4, int. 16, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 33, particella 1387, sub. 93, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, 139 mq, rendita euro 503,55, con box auto a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 33, particella 1387, sub. 21, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita euro 119,92.

**Disponibilità del bene: gli immobili sono allo stato occupati dalla parte esecutata.**

**Prezzo base: € 127.536,50 (euro centoventisettemilacinquecentotrentasei/50)**

**Offerta minima: € 95.652,38 (euro novantacinquemilaseicentocinquantadue/38), pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 7.000,00** (5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IT 88 Q 05036 84630 CC0341245570**

Dalla perizia di stima in atti, alla quale si rimanda per una più completa descrizione degli immobili e della situazione urbanistica si segnala che: lo stato di fatto non è conforme né al progetto approvato né alle planimetrie catastali. Per quanto riguarda l'appartamento: rispetto alla Licenza Edilizia n. 422 e alla variante n. 1394, l'esperto stimatore ha accertato le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni. A tal proposito, per regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico, occorrerà protocollare telematicamente al SUE del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c. 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia, una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) è bene precisare che la mancata comunicazione per le opere già realizzate comporterà oggi l'erogazione di una sanzione pari a € 1.000,00 ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016. Il costo amministrativo di tale procedura è di € 78,00 per "diritti esame progetto" ed € 46,80 per "diritti di segreteria". Per quanto attiene il profilo catastale si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria predisponendo e presentando un modello DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica tramite procedura SISTER). Il costo amministrativo di tale procedura è € 70,00. Compite le suddette pratiche urbanistiche e catastali, si dovrà infine protocollare telematicamente una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) parziale, relativa alla sola unità immobiliare oggetto della presente stima, resa ai sensi degli artt. 24 e 82 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 222/2016. Il costo amministrativo di tale procedura è di € 231,00 per "sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 24 c. 3 del DPR 380/01" ed € 46,80 per "diritti di segreteria". La redazione e la presentazione della "CILA", del modello "DOCFA" e della "SCA" dovrà essere affidato ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in € 2.600,00 oltre iva e cassa se dovuti. Alla luce di quanto sopra il costo complessivo della procedura di regolarizzazione dell'appartamento ammonta ad € 4.072, oltre eventuali valori bollati. Tale importo compensa tutti gli oneri amministrativi e gli onorari tecnici scaturenti dall'espletazione della pratica sia urbanistica che catastale. Per quanto attiene al box auto: diversa realizzazione rispetto ai progetti approvati. La difformità riscontrata è del tipo strutturale (presente pilastro in posizione diversa rispetto al progetto approvato) che non può essere oggetto di demolizione.

In seno alla perizia di stima l'esperto stimatore ha, altresì, dichiarato che per l'appartamento non è stato

possibile produrre l'Attestato di Prestazione Energetica.

Le spese condominiali ordinarie ad oggi ammontano ad € 32,50 mensili.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio a firma dell'esperto reperibile sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it) che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### Offerta analogica cartacea

L'offerente potrà depositare offerta di acquisto entro **le ore 12:00 del 25 settembre 2025 e comunque dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico al numero di cell. 3403697260, presso lo studio del sottoscritto avvocato sito in Noto, via S. Spaventa n. 2, p. 1.**

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, in data **26 settembre 2025 ore 11:00 e seguenti presso la sala aste telematiche, sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa Viale S. Panagia, n. 109, livello 0, corpo B, n. 27.**

Le offerte dovranno essere contenute in busta chiusa. L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante – a pena di inefficacia – l'indicazione:

- 1) delle generalità complete dell'offerente, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Si precisa che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 2) dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) dell'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- 5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 6) un recapito di telefonia mobile dell'offerente (indicazione eventuale).

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato all'avv. Barbara De Cristofaro a titolo di cauzione per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché un altro assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Barbara De Cristofaro non superiore a un quinto del prezzo proposto, a titolo di oneri diritti e spese per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione per l'eccedenza – in caso di inadempimento.

All'esterno della busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 3) se il prezzo offerto è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di un unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto si può dar luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.). Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta ai

sensi dell'art. 573 c.p.c. la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'avrà presentata per primo.

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

### **Offerta telematica**

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> entro le ore 12:00 del 25 settembre 2025 inviandole all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia; pertanto, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto per ciascun lotto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN su indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva RGE n. 268/2024 versamento cauzione**" e con le stesse modalità una somma pari al 20% del prezzo offerto a titolo di deposito per spese "**Proc. Esecutiva RGE n. 268/2024 versamento fondo spese**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di tenere conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

**All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e 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 all'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Per l'ipotesi prevista dall'art.15 comma 1 D.M. 32/2015 il numero di telefax dell'Ufficio Giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente 0931752616.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **tre minuti** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato allo stesso professionista e sempre con le stesse modalità l'eventuale integrazione del deposito per spese, entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Nell'ipotesi di vendita di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario, che ne ha fatto istanza entro l'aggiudicazione, nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente nei limiti del credito azionato dell'istituto indicato nell'atto di pignoramento o nell'atto di intervento (detratto il fondo spese) e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal delegato presso il suo studio sito in Noto, via S. Spaventa, n. 2, p. 1.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario 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 co. VII del D.M. 227/15. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e l'eventuale liberazione dell'immobile occupato dal debitore e/o da terzi sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

- Tutti gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita fissando l'appuntamento con il custode tramite il PVP.

- La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

- **La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione condizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO.**

- La vendita è a corpo e non a misura. 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. 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 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.

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- 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.

- Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Esecutiva RGE n. 268/2024"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Nell'ipotesi di vendita di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà versare al creditore

fondario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c. e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

-L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art 585 quarto c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e che, 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.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che un'eventuale istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovrà essere depositata dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio sito in Noto, via S. Spaventa, n. 2, p. 1°.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione anche per visionare l'immobile potranno essere acquisiti presso lo studio del sottoscritto avvocato, da lunedì a venerdì dalle ore 17,00 alle 20,00 previo appuntamento da concordare ai seguenti recapiti: tel. 0931/835025, cell. 3403697260, email: [barbaradecristofaro84@gmail.com](mailto:barbaradecristofaro84@gmail.com), pec: [barbara.decristofaro@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:barbara.decristofaro@avvocatisiracusa.legalmail.it).

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.pubblicomonline.it](http://www.pubblicomonline.it).

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## INFORMAZIONI UTILI

### PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

### AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Al momento dell'offerta, 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 possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art.149- bis.

### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0280030021;
- email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Siracusa, lì 21/05/2025



Il Professionista Delegato  
Avv. Barbara De Cristofaro





