

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

## Avviso di vendita

La sottoscritta avv. Valentina Bonfiglio, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 277/2020 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 29/07/2025, alle ore 13:00**, 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 1 (Immobile 1 della perizia)** – Piena proprietà dell'appartamento sito in Siracusa, via Landolina n. 5, all'interno del Centro Storico di Ortigia, nel palazzo storico in stile gotico e barocco denominato "Francica Nava", ubicato ai piani primo, secondo e ammezzato, esteso complessivamente mq. 750 circa, confinante con via Landolina e con proprietà di terzi dai restanti tre lati (solo l'immobile confinante a nord fa parte dello stesso complesso edilizio).

L'appartamento è così composto: al piano primo n. 1 sala di accettazione, n. 1 ingresso, n. 1 locale direzione, n. 1 vano multiuso, n. 6 camere, n. 1 soggiorno-sala da pranzo, n. 1 cucina, n. 1 locale dedicato ad attività, n. 2 sale, oltre svariati disimpegni di collegamento ai vari vani, servizi igienici, lavanderia e n. 2 terrazzini; al piano ammezzato un vano deposito; al piano secondo un disimpegno che da una parte da accesso ad uno spogliatoio e ad un locale igienico e dall'altro ad un vano utile indicato in planimetria come ufficio.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al **foglio 167, particella 5371 sub. 109** (ex foglio 167, particella 5371 sub. 32 graffate 5371 sub. 33, 5371 sub. 34, 5371 sub. 35, 5371 sub. 36, 5371 sub. 37, a loro volta già foglio 173, particella 45 sub. 16 graffate 51 sub. 5, 52 sub. 5, 53 sub. 5, 54 sub. 4 e 55 sub. 5, già particella 45 sub. 10 graffate 51 sub. 2, 52 sub. 2, 53 sub. 3, 54 sub. 2, 55 sub. 3 – ex foglio 167, particella 5371 sub. 38, a sua volta già foglio 173, particella 45 sub. 17, già particella 45 sub. 15 graffate 48 sub. 3, 50 sub. 6 già particella 45 sub. 11 graffate 48 sub. 2, 50 sub. 4 – ex foglio 167, particella 5371 sub. 39, a sua volta già foglio 173, particella 45 sub. 18, già particella 45 sub. 15 graffate 48 sub. 3, 50 sub. 6 già particella 45 sub. 11 graffate 48 sub. 2, 50 sub. 4), cat. B/5, cl. 3, sup. catastale 803 mq, R.C. € 4.157,48 (Coordinate 37°3'37,59" N, 15°17'35,01" E).

Situazione urbanistica e catastale:

Dalle perizie di stima in atti risulta che l'immobile ricade in :“..zona A- Centro storico di valore monumentale: Ortigia. In tale zona, riconosciuta come unico centro storico dal Prg del 1976 ed oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 286 del 27/3/90, sono individuate due aree tessuto di valore monumentale: - i tessuti pre-ottocenteschi

*dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva, che costituiscono la zona A; il tessuto ad isolati regolari costruito a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni e strutturato sull'asse del Corso Umberto, di collegamento fra la città storica e la stazione ferroviaria, che costituiscono la zona A1 di cui all'art.13. La normativa riguardante i tessuti tardo-ottocenteschi compresi nell'isola di Ortigia confluisce nel Piano Particolareggiato Esecutivo esteso a tutta l'isola (P.P.O.). A tal fine sono state consultate e allegare le tavole relative alle destinazioni d'uso, agli espropri, alle condizioni igieniche e sanitarie e agli edifici da vincolare (v. all. 15). Si precisa che il palazzo Francica Nava, come riportato nel P.P.O risulta compreso nella tavola relativa agli edifici da vincolare.”*

Con nota prot. 3553 del 05/05/2022, la Soprintendenza ha precisato che l'immobile in oggetto non risulta sottoposto ai provvedimenti di vincolo architettonico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. n. 42/2004.

Risulta rilasciata Concessione Edilizia n. 9/2014 e successiva autorizzazione edilizia prat. N. 3320 del 28/07/2015, per la regolarizzazione di alcune modifiche della distribuzione interna dell'immobile e la ristrutturazione dell'intero immobile.

In data 20/08/2015 prot. 3789 risulta depositata richiesta di agibilità.

Dal confronto tra quanto autorizzato, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, risultano piccole modifiche interne regolarizzabili tramite presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria. I relativi costi, comprensivi della pratica SCA (rispetto alla quale viene precisato che va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti idrico e fognario) sono stati quantificati, alla data del 19/03/2022, in euro 5.000,00 e decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

L'impianto elettrico risulta munito di certificato di regolare esecuzione.

Dall'“Attestato di Prestazione Energetica” in atti (datato 23/02/2014) l'immobile risulta ricadere in classe energetica “G”.

Morosità Condominiali.

Dalla documentazione in atti risultano morosità condominiali.

Stato di conservazione

L'immobile risulta versare in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per le infiltrazioni derivanti dal tetto di copertura a doppia falda e dal solaio intermedio tra l'immobile oggetto di stima e quello posto al piano superiore che rendono necessari urgenti interventi di straordinaria manutenzione.

Nelle relazioni di stima in atti l'Esperto precisa che *“i solai sottostanti i vani in pianta dal 18 al 32, con esclusione dei vani 26 e 27, ed i vani 33 e 34 [si veda elaborato planimetrico allegato] presentano solai di copertura in parte crollati e in parte sprovvisti di idonea protezione e pertanto soggetti alle infiltrazioni dall'esterno. I solai intermedi risultano anch'essi in buona parte crepati e in condizioni statiche precarie. Infine gli infissi esterni non forniscono idonea protezione agli agenti atmosferici.”* nonché che i vani da n. 7 a n. 10 dello stesso elaborato planimetrico allegato subiscono periodicamente infiltrazioni dal tetto.

Con provvedimento del 07/05/2024 il GE ha disposto l'interdizione dei vani interessati dalle suddette infiltrazioni.

Con provvedimento di data 30/12/2024 il GE ha autorizzato il Custode, previ accordi con il Condominio e con la proprietaria dell'appartamento soprastante, all'esecuzione dei lavori di ripristino del solaio di interpiano con l'appartamento soprastante e delle coperture dell'edificio.

Stato di occupazione

L'immobile risulta nella disponibilità di terzi in forza di un contratto di locazione **la cui inopponibilità alla procedura è contestata da parte del conduttore.**

**Prezzo base (pari al valore di stima al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale indicate in perizia):** euro 1.194.576,00  
**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 895.932,00  
**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro 60.000,00

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Alla data del presente avviso i lavori sulle coperture dell'edificio e sul solaio di interpiano tra l'appartamento in vendita e quello soprastante non risultano iniziati.

**LOTTO 2 (Immobile 2 della perizia)** – Piena proprietà dell'appartamento sito in Siracusa, via Landolina n. 5, all'interno del Centro Storico di Ortigia, nel palazzo storico in stile gotico e barocco denominato "Francica Nava", ubicato al piano terra, esteso mq. 41 circa, confinante con androne e vano scala a nord e dai restanti lati con immobili di proprietà di terzi facenti parte dello stesso complesso edilizio.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al **foglio 167, particella 5371 sub. 71** (già foglio 173, particella 53 sub. 2, a sua volta già particella 45 sub. 7), cat. A/5, Z.C. 1, vani 1,5, cl. 2, sup. catastale 46 mq, R.C. € 38,73 (Coordinate 37°3'37,59" N, 15°17'35,01" E).

L'immobile non gode di illuminazione diretta.

#### Situazione urbanistica:

Dalle perizie di stima in atti risulta che l'immobile ricade in :*"..zona A- Centro storico di valore monumentale: Ortigia. In tale zona, riconosciuta come unico centro storico dal Prg del 1976 ed oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 286 del 27/3/90, sono individuate due aree tessuto di valore monumentale: - i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva, che costituiscono la zona A; il tessuto ad isolati regolari costruito a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni e strutturato sull'asse del Corso Umberto, di collegamento fra la città storica e la stazione ferroviaria, che costituiscono la zona A1 di cui all'art.13. La normativa riguardante i tessuti tardo-ottocenteschi compresi nell'isola di Ortigia confluisce nel Piano Particolareggiato Esecutivo esteso a tutta l'isola (P.P.O.). A tal fine sono state consultate e allegate le tavole relative alle destinazioni d'uso, agli espropri, alle condizioni igieniche e sanitarie e agli edifici da vincolare (v. all. 15). Si precisa che il palazzo Francica Nava, come riportato nel P.P.O risulta compreso nella tavola relativa agli edifici da vincolare."*

Con nota prot. 3553 del 05/05/2022, la Soprintendenza ha precisato che l'immobile in oggetto non risulta sottoposto ai provvedimenti di vincolo architettonico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. n. 42/2004.

Risultano piccole irregolarità (modifiche interne e chiusura di una piccola porzione di ingresso indicata quale spazio condominiale) suscettibili di regolarizzazione edilizia tramite presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria. I relativi costi sono stati quantificati, alla data del 19/03/2022, in euro 2.600,00 e decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita. Per i lavori funzionali al ripristino della fruibilità comune della porzione indicata quale spazio condominiale risulta quantificata, sempre alla data del 19/03/2022, una spesa di euro 1.000,00, anch'essa decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Dall'"Attestato di Prestazione Energetica" in atti (datato 20/03/2022) l'immobile risulta ricadere in classe energetica "E".

#### Stato di conservazione

L'immobile risulta disabitato da tempo ed in totale stato di abbandono. Risulta totalmente da ristrutturare.

#### Stato di occupazione

L'immobile risulta nella disponibilità di parte eseguita.

**Prezzo base (pari al valore di stima al netto delle indicate decurtazioni):** euro 41.815,50

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 31.361,63

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):**

**euro 3.000,00**

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Con provvedimento di data 30/12/2024 il GE ha autorizzato il Custode, previ accordi con il Condominio, all'esecuzione dei lavori di ripristino delle coperture dell'edificio.

**LOTTO 3 (Immobile 3 della perizia)** – Piena proprietà del locale deposito sito in Siracusa, via Del Collegio n. 7, all'interno del Centro Storico di Ortigia, ubicato al piano terra, esteso mq. 20 circa, composto da un unico vano oltre latrina, confinante a nord con via Del Collegio e dai restanti lati con immobili di proprietà di terzi facenti parte dello stesso complesso edilizio.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al **foglio 167, particella 5371 sub. 21** (già foglio 173, particella 45 sub 2), cat. C/6, Z.C. 1, 20 mq, R.C. € 141,51 (Coordinate 37°3'37,59" N, 15°17'35,01" E).

Situazione urbanistica:

Dalle perizie di stima in atti risulta che l'immobile ricade in :*“..zona A- Centro storico di valore monumentale: Ortigia. In tale zona, riconosciuta come unico centro storico dal Prg del 1976 ed oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 286 del 27/3/90, sono individuate due aree tessuto di valore monumentale: - i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva, che costituiscono la zona A; il tessuto ad isolati regolari costruito a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni e strutturato sull'asse del Corso Umberto, di collegamento fra la città storica e la stazione ferroviaria, che costituiscono la zona A1 di cui all'art.13. La normativa riguardante i tessuti tardo-ottocenteschi compresi nell'isola di Ortigia confluisce nel Piano Particolareggiato Esecutivo esteso a tutta l'isola (P.P.O.). A tal fine sono state consultate e allegate le tavole relative alle destinazioni d'uso, agli espropri, alle condizioni igieniche e sanitarie e agli edifici da vincolare (v. all. 15). Si precisa che il palazzo Francica Nava, come riportato nel P.P.O risulta compreso nella tavola relativa agli edifici da vincolare.”.*

Con nota prot. 3553 del 05/05/2022, la Soprintendenza ha precisato che l'immobile in oggetto non risulta sottoposto ai provvedimenti di vincolo architettonico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. n. 42/2004.

Non risultano irregolarità.

Situazione catastale:

La planimetria catastale dell'immobile non risulta abbinata e per risolvere tale criticità risulta necessario presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio per richiedere la rasterizzazione della planimetria stessa.

Stato di conservazione:

L'immobile versa in uno stato di conservazione sufficiente.

Stato di occupazione

L'immobile risulta nella disponibilità di terzi in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

**Prezzo base (pari al valore di stima al netto delle indicate decurtazioni): euro 35.362,00**

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.,: euro 26.521,50**

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

**ULTERIORI INFORMAZIONI**

Con provvedimento di data 30/12/2024 il GE ha autorizzato il Custode, previ accordi con il Condominio, all'esecuzione dei lavori di ripristino delle coperture dell'edificio.

\*\*\*\*\*

Dalla documentazione in atti non risultano notizie in merito all'esistenza di provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione e/o divorzio.

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.

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 comunemente 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 dell'esecutato o di terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile 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 comparando 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, 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 Sebastiano Olivieri n. 33/A, previo appuntamento telefonico al numero 3394247555, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, 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 a "Avv. Valentina Bonfiglio PEI 112/2022" 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 Asta Legale, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.spazioaste.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, 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@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.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. 277/2020 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. 277/2020 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 IT11R0623017102000015124036.

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 IT11R0623017102000015124036**).

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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 Sebastiano Olivieri n. 33/A, 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, 10/04/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Valentina Bonfiglio