

STUDIO LEGALE

Avv. Giuseppe CANONICO Avv. Alessandro GRECO Avv. Davide ZITO

Viale Scala Greca n. 199/c

Telefono e Fax: 0931- 18 14 011

96100 SIRACUSA

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 281/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

L'avv. **Alessandro Greco**, con studio in Siracusa, Viale Scala Greca n. 199/c, nella qualità di Professionista Delegato ex artt. 569 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 27 Gennaio 2023, successivamente prorogata, resa dal Giudice della Esecuzione, dott.ssa **Maria Cristina Di Stazio**, per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. **n. 281/2018**;

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità ed i termini che di seguito saranno indicati, presso il Tribunale di Siracusa (Fax: 0931752616), sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, Sala Aste Telematiche, Livello 0, Corpo B, stanza n. 27, in data **09 Gennaio 2026**, alle ore 12:00 e segg., si procederà alla

VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

e, se del caso, alla aggiudicazione, dei seguenti lotti indicati e meglio descritti nell'elaborato peritale, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura, nel rispetto della ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 Febbraio 2015, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica sia su supporto analogico mediante presentazione di busta, e lo svolgimento della gara dinanzi al Professionista tra gli offerenti telematici, che partecipano in via telematica, e gli offerenti su supporto analogico, che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato.

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Francofonte, Via della Vittoria n. 48, piano 2°, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio 43, particella 1192, sub. 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 79 mq, rendita Euro 124,72.

Prezzo base d'asta: € 20.812,50.

L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 15.609,37**.

In caso di gara, il rilancio minimo di € 2.000,00 è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

- L'immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.
- 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 avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili, precisandosi sin da adesso che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co. VII, del D.M. n. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

SITUAZIONE URBANISTICA E STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla relazione di stima in atti del 25 Gennaio 2020, si evince che lo stato dei fatti dell'immobile *“non rispecchia la planimetria catastale depositata*

prezzo la Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa -Territorio Servizi Catastali, per la presenza del disimpegno e della cabina armadio”.

Successivamente, in seguito a relazione integrativa, è stata approvata “la denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni approvata in data 26.10.2022, pratica n. SR 0057857”.

L’APE per l’immobile in questione è stata redatta dal CTU, arch. Luca Garro, in data 20/01/2020, ed è allegata alla perizia di stima, con inquadramento dell’immobile in classe energetica “E”.

Il sottoscritto Professionista Delegato è altresì custode dell’immobile.

Allo stato l’immobile è occupato. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell’aggiudicatario e salva liberazione in data anteriore alla aggiudicazione, la liberazione dell’immobile occupato dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

LOTTO 2

Piena proprietà del lastrico solare sito nel Comune di Francofonte, Via della Vittoria n. 48, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio 43, particella 1192, sub. 5, categoria lastrico solare.

Prezzo base d’asta: € 5.625,00.

L’offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell’art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 4.218,75**.

In caso di gara, il rilancio minimo di € 1.000,00 è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

- L’immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all’art. 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.
- 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 avviene alla condizione “**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l’immobile**” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.
- L’immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili, precisandosi sin da adesso che sono poste a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2, co. VII, del D.M. n. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

SITUAZIONE URBANISTICA E STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla relazione di stima in atti del 25 Gennaio 2020, si evince che lo stato dei fatti dell’immobile “*rispecchia la planimetria catastale depositata presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa -Territorio Servizi Catastali*”.

L’APE per l’immobile non è prevista dalla normativa vigente.

Il sottoscritto Professionista Delegato è altresì custode dell’immobile.

Allo stato l’immobile è occupato. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell’aggiudicatario e salva liberazione in data anteriore alla aggiudicazione, la liberazione dell’immobile occupato dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

LOTTO 3

Piena proprietà del garage sito nel Comune di Francofonte, Via Livorno n. 4, piano T., censito in Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al foglio 43, particella 1192, sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 74,37.

Prezzo base d’asta: € 6.468,75.

L’offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell’art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 4.851,56**.

In caso di gara, **il rilancio minimo di € 1.000,00** è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

- L’immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.

- 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 avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili, precisandosi sin da adesso che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co. VII, del D.M. n. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

SITUAZIONE URBANISTICA E STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla relazione di stima in atti del 25 Gennaio 2020, si evince che lo stato dei fatti dell'immobile *“rispecchia la planimetria catastale depositata presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa -Territorio Servizi Catastali”*.

L'APE per l'immobile non è prevista dalla normativa vigente.

Il sottoscritto Professionista Delegato è altresì custode dell'immobile.

Allo stato l'immobile è occupato. In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario e salva liberazione in data anteriore alla aggiudicazione, la liberazione dell'immobile occupato dai debitori o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

1. Pubblicità

- Il Professionista Delegato dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.
- Il presente avviso sarà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:
 - sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;
 - sul sito www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
 - sul sito internet immobiliare www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it;

2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni -Disposizioni comuni a entrambe le modalità di presentazione delle offerte

- Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno 08 Gennaio 2026, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, si terrà conto della stessa anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
- La offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c.: il procuratore legale che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
- La vendita, per come già espresso, sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 DM 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individuato **in ASTE GIUDIZIARIE, con il portale www.astetelematiche.it**, mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'avv. Alessandro Greco, dinanzi al quale e presso il suo studio in Siracusa, Viale Scala Greca n. 199/c, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve, a pena di inefficacia, versare entro le ore 12:00 del 08 Gennaio 2026- e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo offerto, nonché il fondo spese, pari al 20% del prezzo offerto: l'importo della cauzione versata sarà trattenuto in

ASTE GIUDIZIARIE

caso di inadempimento, mentre l'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nella ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo spese avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate.

- La offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto o se nella offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.
- L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi, la partecipazione alla vendita, il bonifico relativo alle offerte telematiche deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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 effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente e a loro scelta, avranno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto "A.", ovvero offerta analogica in busta chiusa con le modalità di cui al punto "B.". Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal D.M. 32/2015.
- Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva la ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del Professionista Delegato, detratto il fondo per le spese della procedura.
- In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice della Esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
- Le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti in materia saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal Professionista Delegato.

A. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie, che vi provvederà a mezzo del suo portale. Il portale del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it. Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.
- Le offerte telematiche di acquisto devono essere presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata della offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Le offerte telematiche di acquisto ed i relativi documenti allegati devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 08 Gennaio 2026**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia - offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.
- L'offerta telematica 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.
- L'offerente deve procedere al pagamento della imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- L'offerta, a pena di 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 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. 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.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando

inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, e del fondo spese, **pari al 20% del prezzo offerto**, oltre l'IBAN per la restituzione degli stessi in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile o restituzione della eccedenza del fondo spese. Lo stesso deve effettuare, per come sopra espresso, il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. I versamenti della cauzione e del fondo spese si effettuano tramite due distinti bonifici bancari sul conto corrente aperto dal Delegato presso la Banca Bper e intestato alla procedura (Tribunale di Siracusa – Proc. N. 281/2018 R.G.E., IBAN: IT26 H053 8717 1000 0000 3776 304) con le seguenti causali:

– **Procedura Esecutiva RGE N. 281/2018, versamento cauzione.**

Procedura Esecutiva RGE N. 281/2018 versamento fondo spese.

Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 08 Gennaio 2026. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

- Le offerte presentate con modalità telematica, da intendersi irrevocabili, devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32/2015, qui di seguito trascritti:

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno ed 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*

bando;

-o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

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'art. 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 D.P.R. n. 68/2005 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'art. 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 ed 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 una 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'art. 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 di cui all'articolo 26. Il documento deve contenere i dati della offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta ed 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”.

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 3272015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931-752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte così formulate.

B. OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

La offerta presentata in modalità analogica dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato e previo appuntamento telefonico (0931 181 4011 -333 7003934), entro le ore 12:00 del giorno 08 Gennaio 2026. La offerta dovrà essere depositata “in busta chiusa”, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo Professionista Delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente 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.

– L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 e per la sua validità deve contenere:

- a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, il regime patrimoniale, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare allegata in copia autentica. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri di rappresentanza (ad es. procura speciale o

certificato camerale). In caso di offerta presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha la esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- b) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante, il certificato camerale;**
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione della offerta;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- j) l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- k) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a quello di centoventi giorni fissato nell'avviso di vendita;
- l) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

Unitamente alla suddetta dichiarazione, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena la inefficacia della offerta, assegno circolare o vaglia postale intestato all' Avv. Alessandro Greco n.q., con la clausola NON TRASFERIBILE, a titolo di cauzione dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento). L'offerente è tenuto a versare, a mezzo di ulteriore assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Alessandro Greco n.q., un fondo spese dell'importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; in caso di presenza di altre offerte, si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta telematica o cartacea dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento e in particolare:
 - b.1) in caso di offerta cartacea, un assegno circolare ovvero vaglia postale non trasferibile intestato al Professionista Delegato alla vendita per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ed un assegno circolare ovvero vaglia postale non trasferibile intestato al Professionista Delegato alla vendita a titolo di fondo spese di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;
 - b.2) in caso di offerta telematica, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del DM 227/2015 non coperte dal fondo spese versato);
- d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- e) 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 del Giudice tutelare;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare;
- g) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, copia del certificato CCIAA

(aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- h) se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l'atto che giustifichi i poteri (Es. procura generale o speciale nelle forme di rito);
- i) se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di un valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente:
 - i.1) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - i.2) in caso di offerta formulata su supporto telematico, copia 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 ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 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

all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensi sospende la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il Professionista Delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 coo II c.p.c.).

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità altresì del termine per il versamento del saldo prezzo, maggior importo della cauzione versata.

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.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 del immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al Delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area

riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso potranno essere richiesti al Professionista Delegato al numero 0931-1814011 ovvero tramite email: alessandro.greco@studioprofessionalegreco.it.

Siracusa li 18 Settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Greco