

Avv. Monika Fucile

Viale Scala Greca n. 406/D

96100 – Siracusa

m.fucile@pec.slmavvocati.it

P. IVA 01978750899



TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

R.G.E. n. 282/2023 – G.E. Dott.ssa M.C. Di Stazio

*

Il sottoscritto Avv. Monika Fucile, con studio in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 406/D, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Siracusa – Esecuzioni Immobiliari al n. R.G.E. 282/2023, giusta Ordinanza del 29.07.2025

AVVISA

che il giorno 26 novembre 2025 alle ore 12:00, presso il Tribunale di Siracusa, in Viale S. Panagia n.109, livello 0 corpo B, sala aste giudiziarie n. 27, si procederà alla vendita sincrona mista del bene immobile pignorato, con modalità telematica e analogica, dinanzi al professionista delegato, tramite il gestore della vendita telematica Società ZUCCHETTI.

1. Descrizione del bene

LOTTO UNICO: “immobile sito nel comune di Floridia, Via Ugo Foscolo n. 101, identificato nel comune di Floridia D636 al foglio 19, p.lla 680, sub 8, cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, per una superficie totale di 116mq escluse aree scoperte di 113 mq”.

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto depositata agli atti e consultabile sui siti indicati nella sezione Pubblicità, è ubicato al terzo piano di un edificio costruito negli anni settanta come edilizia economica popolare in convenzione con lo IACP, ed è composto da 5 vani più accessori.

Si accede all'immobile dall'ingresso, a destra si trova una sala da pranzo e a sinistra una cucina con balcone che si affaccia sul prospetto secondario. Dall'ingresso frontalmente si osservano due porte, una che dà accesso alla lavanderia, l'altra su un corridoio e delimita la zona notte in cui sono presenti 3 camere. Nel corridoio è presente un bagno.

Per quanto riguarda le finiture interne, la pavimentazione originaria è in segato di marmo con cromia uniforme a tappeto, escluso il bagno e la lavanderia che presentano pavimentazione in ceramica bianca.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, sono presenti le tapparelle con il



cassonetto, e le porte interne sono semplici in legno tamburato.

L'immobile risulta regolarmente collegato alle utenze, l'impianto elettrico rinnovato nel 2004 dallo IACP (come describe il debitore), l'impianto idrico, fognario e gas originari in opera sotto traccia ma senza certificati di conformità collegati alla rete comunale.

La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da uno scaldabagno elettrico presente nella lavanderia.

Non v'è un impianto di riscaldamento, bensì è presente un climatizzatore nella camera dal letto.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di una tinteggiatura a breve termine, soprattutto nella zona notte, dove le camere presentano umidità e muffa lungo i bordi.

2. Provenienza e regolarità urbanistica

L'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato per la proprietà superficiaria giusta atto di compravendita del 4.08.2006 n. rep. 73643/20315 da Notar Egidio Santangelo di Floridia trascritto il 5.08.2006 ai nn. 21733/11956 da potere di Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa.

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa era titolare della proprietà superficiaria dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito in Floridia, Via Ugo Foscolo n. 101, piano terzo, interno 6, per averlo edificato perseguendo il proprio scopo di pubblica utilità; tale situazione, avendo configurato un acquisto a titolo originario a favore dell'Istituto del fondo occupato, da luogo ad un semplice diritto di credito a vantaggio degli ex proprietari dei fondi, a titolo di risarcimento del danno subito, giusta quanto disposto dall'art. 3 della L. 27 ottobre 1988 n. 458, ma con inequivoco diritto di proprietà degli alloggi in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari.

Dal certificato di destinazione urbanistica, si evince che il lotto di terreno sito in Floridia, distinto nel N.C.T. Al foglio 19, p.lla 680, nel piano regolatore generale ricade per tutta la sua intera consistenza in zona C1- "area di nuova edificazione – edilizia residenziale pubblica esistenza", all'interno della quale si applicano i parametri e gli indici individuati dalle norme tecniche di Attuazione del Progetto di Piano Particolareggiato P.E.E.P. in base alla Legge n. 167/62, parte integrante di quella del P.R.G..

Dalla planimetria di progetto e dalla planimetria catastale, si evince un'incongruenza tra l'immobile nel progetto originale, in cui i servizi igienici sono rappresentati sul prospetto del

cortile condominiale, rispetto alla planimetria catastale, in cui i servizi sono invece disegnati sul lato opposto dell'immobile.

Lo IACP ha attestato che l'alloggio popolare è stato ceduto al debitore esecutato in qualità di familiare coabitante con l'assegnataria con atto al n. 4081 trascritto il 5.08.2006 ai nn. 21733/11956; che l'alloggio ceduto fa parte di un complesso di 40 unità immobiliari realizzate nel comune di Floridia con legge finanziaria del 22.10.1971 al n. 865, in conformità alla concessione edilizia n. 2 del 20.01.1975 rilasciata dal Comune di Floridia, e che non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto altra concessione o provvedimento urbanistico; che l'area era tra quelle da concedere in superficie con apposita convenzione urbanistica ad opera del Comune di Floridia; che non è previsto alcun limite di cessione in quanto l'alloggio è stato ceduto per legge; che, tuttavia, sussiste un divieto di rivendita nel quinquennio successivo alla data di registrazione del contratto ed il diritto di prelazione in favore dello IACP, che può estinguersi mediante monetizzazione per un importo pari al 10% del valore catastale oltre IVA; ed infine che l'alloggio è privo di certificato di agibilità.

Con riferimento alla certificazione energetica, è stata redatta l'APE il 10.10.2024 dal tecnico abilitato Arch. Francesco Faraci, che ha identificato l'immobile con una classe energetica G e che il certificato ha validità di 10 anni con scadenza il 10.10.2034.

3. Formalità pregiudizievoli

Gravano sull'immobile le formalità ipotecarie e i pignoramenti meglio descritti nella relazione di stima, che saranno cancellati a cura del delegato ex art. 586 c.p.c. con spese a carico dell'aggiudicatario.

4. Stato di occupazione e possesso

Si da atto che, allo stato, l'immobile risulta abitato dai debitori esecutati e dai familiari conviventi.

5. Valore di stima e prezzo base

Il valore di stima complessivo attribuito all'immobile dal CTU nominato è pari a 46.788,00, risultante dalla media tra il valore di stima sintetico ed il valore di stima analitico.

Il prezzo base della vendita è fissato in € 46.788,00.

L'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c. è pari a € 35.091,00.

Il rilancio minimo è stabilito in € 3.000,00 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo).

Non sono ammessi rilanci con inserimento di importi con decimali.

6. Condizioni di vendita

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie e pesi pregiudizievoli, come dettagliatamente descritto e valutato nella perizia redatta dall'esperto stimatore, alla quale integralmente si rimanda e il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

Si precisa, inoltre che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti l'acquisto del bene, di metà compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato nella fase del trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e in particolare potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e di cui all'art. 40 sesto comma della L.28.2.1985 n.47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

7. Presentazione delle offerte

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte alla vendita senza incanto per l'acquisto dell'immobile in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Si da atto che, trattandosi di vendita sincrona mista ai sensi dell'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia n.32/2015, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia telematicamente che mediante presentazione in busta cartacea secondo le modalità contenute nel presente avviso, **entro le ore 12:00 del 25 novembre 2025** giorno che precede quello fissato per la vendita (**26 novembre ore 12:00**). Si sottolinea che, in caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essere perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura i versamenti degli importi richiesti e del fondo spese; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, il sottoscritto P.D. non riscontra l'effettivo accredito delle indicate somme, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte possono essere presentate:

- **In via telematica:** le offerte presentate con modalità telematica dovranno essere conformi a quanto previsto dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti che di seguito si riportano:

“Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati ai sensi dell’art.12 D.M. 32/2015: L’offerta da ritenersi irrevocabile deve essere formulata, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

1. L’offerta 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 ed il termine per il relativo pagamento del saldo che non potrà superare i 120 giorni dall’aggiudicazione, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- i) l’importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, e a titolo di fondo spese, pari al 20% del prezzo offerto; i detti versamenti dovranno essere

effettuati sul c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023 R.G.E. accesso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa – Filiale 00037 - Agenzia di Floridia, alle seguenti coordinate IBAN: IT78U0503684700CC0371433863 – CODICE BIC: POPRIT31037.

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del fondo spese;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di 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, del citato articolo 12 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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-2 code dell'International Organization for Standardization (Organizzazione Internazionale per la Normazione).

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 D.M. 32/2015. 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), g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 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'art. 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'art. 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'art. 26".

“Modalità di trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 13 del D.M.

32/2015:

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'art. 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 avere luogo mediante la trasmissione al gestore di cui 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'art. 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 autorizzati dal Ministero di 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”.

“Deposito e trasmissione dell’offerta al gestore per la vendita telematica ai sensi dell’art.14 D.M. 32/2015:

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’art. 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 dell’art. 26. Il documento deve contenere i dati dell’offerta, salvo quelli di cui all’art. 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”.

“Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia ai sensi dell’art. 15 D.M. 32/2015:

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’art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax (0931/752616) ovvero il 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.

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

- **In via analogica:** l'offerente deve presentare in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Siracusa, Viale Scala Greca n. 406/D, una dichiarazione in bollo vigente contenente, a pena di inefficacia, le generalità complete dell'offerente e la sua sottoscrizione autografa, in particolare:

a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, la copia di valido documento di identità ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (procura speciale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti deve essere indicato chi tra questi ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante, nonché copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (procura speciale o certificato camerale);

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) descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta e dati identificativi dello stesso;
- f) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato;
- g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del giudice della procedura, quello del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta; le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. All'offerta deve essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché n. 2 assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati all'Avv. Monika Fucile n.q., per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione e per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese.

L'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;
- b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato;
- c) se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e una somma pari a 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese a mezzo assegno circolare o vaglia postale nell'ipotesi di offerta cartacea, ovvero, mediante bonifico nell'ipotesi di offerta presentata in via telematica (con indicazione anche solo in forma numerica della procedura);
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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.

Le offerte, sia telematiche che analogiche, saranno aperte alla eventuale presenza degli offerenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora sopra indicati. La partecipazione alla vendita comporta:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso che dispone la vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

8. Deliberazione sulle offerte

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore (nei limiti di un quarto), al prezzo base d'asta, qualora specifiche circostanze non consentano di ritenere che vi sia la possibilità di aggiudicare il bene ad un prezzo superiore, il bene è aggiudicato all'unico offerente. Nel caso di più offerte, salvo quanto disposto dal II e IV co dell'art.573 c.p.c., in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti telematici, che vi prenderanno parte per via telematica, e analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente presso la sala aste del Palazzo di giustizia, sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascun'offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo così come determinato nel presente avviso di vendita. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita a favore della offerta più vantaggiosa. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, ma a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che prevede il versamento del saldo prezzo nel più breve termine possibile, ovvero, in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità. Quanto alla vendita con incanto, essa avrà luogo solo se disposta dal G.E. in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato, ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima, chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

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. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

9. Cauzione e fondo spese

Ogni offerta deve essere corredata: da cauzione pari ad almeno 1/10 del prezzo offerto; da fondo spese pari a 1/5 del prezzo offerto.

Per le offerte telematiche, i versamenti devono avvenire tramite bonifico sul conto intestato alla procedura acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa – Filiale 00037 - Agenzia di Floridia, alle seguenti coordinate IBAN: IT78U0503684700CC0371433863 – CODICE BIC: POPRIT31037.

Il predetto dovrà riportare caso per caso, le seguenti causali: 1) “Procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023 R.G.E. versamento cauzione”; 2) “Procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023 RGE – versamento fondo spese”; 3) “Procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023 RGE – versamento saldo prezzo”; 4) “Procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023 RGE – versamento eventuale integrazione fondo spese”.

10. Saldo prezzo

Il versamento del saldo prezzo, detratta la sola cauzione, dovrà essere corrisposto nel termine perentorio di centoventi giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e confisca della cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura i cui estremi e IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato ex art. 41 co. 4 D.l.vo 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 di 120 gg dalla data di aggiudicazione. Per quanto non espressamente indicato, la validità ed efficacia delle offerte sono regolate dal codice di procedura civile ovvero dagli art. 570, 571, 572, 573, 576, 588, 579, 585 ult. comma e segg c.p.c..

Si dà atto che tutte le attività che a norma dell'art. 571 cpc e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

11. Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono a carico dell'aggiudicatario: metà del compenso relativo alla fase di trasferimento, ex art. 2, co. 7, D.M. 227/2015; spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento; spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; oneri tributari conseguenti all'acquisto.

12. Liberazione dell'immobile

Si dà atto, altresì, che la validità ed efficacia delle offerte è regolata dall'art. 571 c.p.c. e che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Se l'immobile è ancora occupato

dall'esecutato o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura 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; 2) 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. Si avvisa, altresì, che le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Le somme versate dai soggetti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno restituite. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà indicare, con atto depositato presso la cancelleria nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

13. Pubblicità e visite

Secondo quanto previsto dall'ordinanza che dispone la vendita del G.E il presente avviso sarà pubblicato unitamente alla ordinanza di delega, alla relazione di stima e relativi allegati, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, all'interno dei quali i suddetti documenti sono disponibili per la consultazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; nonché – a cura di Edicom - sul sito www.asteanunci.it e sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione della offerta per gara. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche – PVP - entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Si rende noto che, ai sensi dell'art 4 comma IV bis D.L. n. 59/2016, convertito con modificazioni con legge n.119/2016, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Telematiche.

Maggiori informazioni verranno fornite presso lo studio dell'Avv. Monika Fucile, previo appuntamento telefonico al seguente numero 0931/1853937.

Siracusa, lì 22 settembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Monika Fucile

