

Procedura esecutiva immobiliare n.302/2018 R.Es.Imm.

Il sottoscritto Avv. Elena Finocchiaro, professionista delegato dal G.E., ex art.591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato della procedura in epigrafe, operazioni che avranno luogo presso il Tribunale di Siracusa, V.le Santa Panagia n.109, livello 0, presso la Sala Aste n.27 vendite telematiche in data **07/07/2026 ore 9,00**, giusta Ordinanza del G.E. del 08/04/2022 e provvedimento del 03/04/2026 con i quali è stata disposta la vendita sincrona mista del compendio pignorato ed è stato nominato gestore della vendita telematica la società Zucchetti (Fallco) tramite il portale della stessa (www.fallcoweb.it), dato atto che la validità ed efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dall'Ordinanza di vendita del 08/04/2022 e dal codice di procedura civile,

AVVISA

che **il giorno 07 Luglio 2026 ore 9,00**, si terrà la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, e gara eventuale in caso di più offerenti per il medesimo lotto, in Siracusa, presso la Sala Aste n.27 del Tribunale di Siracusa, come sopra indicata, relativamente alla partecipazione di offerenti in via analogica, oppure telematicamente tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, relativamente agli offerenti in via telematica, alle condizioni più avanti indicate, del seguente immobile, mancante di A.P.E. in quanto la mancanza di infissi e di impianti tecnologici lo fa rientrare nelle ipotesi di cui al D.L.vo n.192/2005, Appendice A:

Lotto unico composto da: piena proprietà di edificio per civile abitazione sito in Lentini (SR), via della Vittoria, nn.46 e 48, piani 3 fuori terra, in NCEU al Foglio 86 P.lla 1803 sub 1, Cat. C/6 di mq.20 circa e Foglio 86 P.lla 1803 sub 2 Cat. A/4, Cl.2, v.c.3, Rendita € 74,37= edificato, a seguito di ordine di demolizione, giuste C.E. Rep.27842 del 24/10/1996 e C.E. in variante Rep. 29178 del 28/05/1998 su progetto n.14 del 30/12/1992, e con Autorizzazione di Abitabilità del 30/07/1999 che si pone in vendita al prezzo base, ribassato nei limiti del Provvedimento del 03/04/2026, di € 20.113,00= **Offerte non inferiori ad € 15.084,75=**

L'immobile, come da perizia che si pubblica unitamente al presente avviso, necessita di regolarizzazione degli interventi che risultano eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, ed indicati in detta perizia, il cui costo di regolarizzazione è stato valutato in € 4.044,04= già detratto dal

prezzo di valutazione. Ai sensi dell'art.46 del DPR n.380 del 2001, l'aggiudicatario potrà formulare domanda o permesso in sanatoria, qualora fossero necessari, nel termine di gg.120 dalla comunicazione o notifica del Decreto di Trasferimento.

L'immobile è **libero** ed è dettagliatamente descritto, con foto, nella Perizia pubblicata, alla quale, per quanto qui non menzionato, si rimanda integralmente e potrà essere visionato previo accordo telefonico (si prega di telefonare dalle ore 16 alle 19) al numero 0931 64653.

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, difetti e molestie e con la espressa rinuncia dell'aggiudicatario a far valere qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta relativa allo stato dei beni.

La vendita ha natura coattiva a tutti gli effetti e ciò esclude che possano essere fatti valere vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o presenza di oneri anche non esposti in perizie, essendo escluso qualsiasi diritto a risarcimento, riduzione del prezzo, indennità o risoluzione della vendita.

Gli adeguamenti del bene alle normative vigenti saranno a carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere.

L'immobile sarà trasferito libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a spese dell'aggiudicatario, così come saranno a spese dell'aggiudicatario gli oneri fiscali ed ogni altro onere (vulture, trascrizioni, tassa di Registro ecc.) relativo alla vendita. L'aggiudicatario parteciperà, inoltre, nella misura del 50%, al compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

Le offerte **non potranno essere inferiori di oltre ¼ al prezzo base** e, comunque, non potranno essere inferiori alla cifra indicata nella dicitura "**offerta non inferiore a..**" sopra indicata, **a pena di inefficacia**, e dovranno pervenire, previo appuntamento telefonico al n.0931 64653, **entro e non oltre le ore 12 del giorno 06/07/2026**, secondo le seguenti modalità:

a) consegna a mani presso lo Studio dell'Avv. Elena Finocchiaro, in Siracusa, Via Adda n.33, in modalità analogica e, cioè, offerta scritta ed assegni circolari in busta chiusa sulla quale all'esterno sarà apposta dal Professionista delegato il nome di chi materialmente provvede al deposito (previa identificazione), il nome del G.E. e la data della vendita; b) a mezzo posta, in busta che dovrà essere

contenuta in una **busta all'esterno in bianco**, contenente l'offerta e gli assegni circolari per cauzione e spese, con l'avvertimento che, in tal caso, dovrà pervenire sempre entro le ore 12,00 del giorno 06/07/2026, pena l'inefficacia; c) in modalità telematica, ai sensi degli artt.12 e ss D.MINISTERO GIUSTIZIA n.32 del 26.02.2015 a mezzo del sito www.fallcoaste.it, previa registrazione secondo le modalità indicate dal gestore Falco -Zucchetti, con l'espresso avvertimento che entro la data del 06/07/2026, dovranno essere **effettivamente accreditati gli importi** relativi a cauzione (10% del prezzo offerto) e spese (20% del prezzo offerto), sul conto corrente della procedura IBAN: IT27R0538717100000035305013, a pena di inammissibilità dell'offerta.

Le offerte telematiche devono essere conformi a quanto stabilito negli artt.12 e ss. del D.M. n.32 del 2015 che qui si trascrivono:

"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 5 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 (0931 752616) 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. 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;

Possono essere formulate anche offerte d'acquisto in modalità analogica e cioè scritta, da chiunque, tranne dai debitori, tramite domanda in regola con il bollo (da € 16,00 ogni 4 facciate), e saranno irrevocabili; le offerte dovranno indicare il numero e l'anno della procedura per cui si partecipa, il prezzo offerto, il tempo ed il modo di pagamento, che non potrà essere superiore a gg. 120 dalla aggiudicazione e che dovrà avvenire a mezzo bonifico sul conto corrente IBAN: IT27R0538717100000035305013, ed ogni altro elemento utile a valutare le stesse; la PEC presso cui effettuare le comunicazioni o il domicilio eletto presso il Comune di Siracusa, in mancanza dei quali le comunicazioni saranno effettuate in Cancelleria; il numero di telefono dell'offerente e l'IBAN del conto da cui sono state prelevate cauzione e spese; le generalità ed il codice fiscale dell'offerente con lo stato civile e, se coniugato, le generalità del coniuge, se in regime di comunione dei beni. Se l'offerta irrevocabile viene presentata da un'impresa dovrà essere indicata la partita IVA. Se verrà proposta da una società, dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

A titolo di cauzione, dovrà essere versato l'importo pari al 10% del prezzo offerto e, a titolo di fondo spese il 20% del prezzo offerto e, in caso di offerta analogica, dovranno essere allegati un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es.Imm. n.302/2018 Tribunale Siracusa" per la cauzione ed un assegno circolare intestato a "Proc. Es.Imm. n.302/2018 Tribunale Siracusa" per il fondo spese che, in caso di aggiudicazione sarà trattenuto per oneri, diritti e spese salvo conguaglio o restituzione della eccedenza.

I partecipanti dovranno allegare inoltre: copia del documento di identità; copia del codice fiscale e, se coniugati in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

L'offerta può essere effettuata per persona da nominare e la dichiarazione di nomina, nonché l'accettazione della persona nominata anche delle condizioni della vendita, dovranno essere fatte per iscritto e con firma autenticata, entro e non oltre giorni 3 dalla aggiudicazione.

Con l'avvertenza che l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo indicato per il lotto (e cioè se è inferiore ad 1/4 del prezzo ribassato); se la cauzione non è pari al 10% del prezzo offerto; se manca il deposito delle spese (20% del prezzo offerto).

In caso di offerte telematiche, i versamenti dovranno essere effettuati con n.02 bonifici sul conto corrente IBAN: IT27R0538717100000035305013, fermo restando che gli importi dovranno essere **effettivamente accreditati** entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 06/07/2026, a pena di inammissibilità dell'offerta e che all'offerta dovranno essere allegati i contabili dei bonifici.

Il giorno 07 luglio 2026 alle ore 9,00, presso la Sala Aste del Tribunale di Siracusa n.27, saranno aperte le buste contenenti le offerte irrevocabili formulate in modalità cartacea e saranno visualizzate quelle pervenute tramite il sito fallcoaste.it, alla eventuale presenza degli offerenti, con l'espresso avvertimento che la mancata partecipazione degli offerenti non esclude la validità dell'offerta depositata.

Qualora per il medesimo Lotto pervengano più offerte si procederà a gara tra gli offerenti, siano essi telematici o analogici, mediante offerte in aumento, con rialzo minimo di € 2.000,00= pari al 10% del prezzo base, da effettuarsi entro 3 minuti da ogni precedente rialzo, considerando come prezzo base d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene andrà aggiudicato provvisoriamente a chi avrà effettuato l'ultimo rilancio non seguito da altri maggiori.

Nel caso in cui perverranno più offerte per il medesimo bene non seguite da rilanci, il bene medesimo verrà aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte eguali a chi avrà presentato l'offerta più vantaggiosa tenuto conto del tempo di adempimento.

Delle operazioni indicate verrà redatto verbale dal Professionista anche in caso di asta deserta.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli artt.571 e ss. c.p.c. dovrebbero essere svolte dal Cancelliere o dal Giudice, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista delegato.

Il sottoscritto Avv. Elena Finocchiaro restituirà la cauzione ed il fondo spese a coloro che non si saranno resi aggiudicatari, dando ordine alla banca presso cui è aperto il conto della Procedura di effettuare i relativi bonifici sui conti degli offerenti non aggiudicatari, al netto di eventuali commissioni bancarie.

Avvenuto il totale versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine stabilito, il sottoscritto curerà la redazione della bozza del Decreto di Trasferimento che sarà sottoscritto dal Giudice



dell'Esecuzione e curerà tutti gli adempimenti di registrazione, trascrizione, cancellazioni e volture, nonché le comunicazioni alla P.A., i cui costi sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Dalla comunicazione o notifica del Decreto di Trasferimento, l'aggiudicatario avrà 10 giorni per richiedere al custode di eseguire l'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt.605 e ss. c.p.c.



Qualora il saldo del prezzo o delle spese non dovesse essere effettuato nel termine stabilito, l'offerente decadrà dall'aggiudicazione con ritenzione della cauzione.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito fallcoaste.it, www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla Relazione di stima ed all'Ordinanza che dispone la vendita, oltre che, a cura di Edicom Finance, tramite il sistema Aste click sui siti internet immobiliari privati "casa.it", "idealista.it" e "bakeka.it".

Siracusa, 09/04/2026



Il Professionista Delegato

Avv. Elena Finocchiaro

