

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 303/2024 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Claudio Roberto LO RE, professionista delegato con ordinanza dell'Ill.mo G.E. del 22/10/2025, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, rende noto che con la predetta ordinanza:

- è stata disposta la vendita del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata e di seguito descritto;
- è stato disposto lo svolgimento delle operazioni di vendita con le modalità di vendita in via telematica, secondo il modello di vendita sincrona mista, previsto dall'art.22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32, **che avrà luogo presso la sala aste telematiche del Tribunale di Siracusa, sita nel Palazzo di Giustizia di Viale Santa Panagia in Siracusa, livello 0, corpo B, Aula n.27;**
- è stato nominato referente della procedura lo scrivente professionista delegato;
- è stato nominato gestore della vendita telematica la Società ASTA LEGALE, che vi provvederà a mezzo del suo portale;
- le operazioni di vendita del giorno 9 aprile 2026 e del giorno 21/07/2026 hanno avuto esito negativo e, dunque, occorre esperire un ulteriore tentativo di vendita, con prezzo base ulteriormente ribassato ai sensi di Legge, del seguente

COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA:**LOTTO UNICO:**

fabbricato per civile abitazione sito in Lentini nella via Foscolo n. 36, composto da due camere e accessori al piano primo e due camere e accessori al secondo piano e soprastante terrazza di copertura al terzo piano, confinante con strada comunale e con proprietà privata, censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 91, particella 9248, sub. 5 (ex foglio 91, particella 934 sub. 5), categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 107, superficie catastale senza aree scoperte mq 96, rendita catastale € 161,13.

PREZZO BASE D'ASTA: € 28.125,00 (Euro, ventottomilacentoveventicinque/00).

Offerta minima, € 21.093,75 (Euro, ventunomilanovantatre/75), pari al suindicato prezzo base ridotto di un quarto.

A tal fine, si evidenzia:

A completamento della descrizione dell'immobile, nella relazione di stima in atti si legge che l'immobile si trova nella zona storica *"del centro di Lentini in prossimità della principale piazza del paese (piazza Duomo) che risulta una zona urbanisticamente definita già dai primi decenni del secolo scorso e oggetto di demolizione e ricostruzione parziale nell'immediato secondo dopoguerra del '900. Oggi risulta dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie tanto che lo stesso PRGC la individua come zona A. Più esattamente l'immobile ricade all'interno della sub-zona A2, caratterizzata da edifici ricostruiti dopo il 1945 in cui sono possibili, secondo l'art. 34 delle N.T.A., interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia e, esclusivamente per edifici privi di pregio e ricostruiti dopo il 1945 come quello di cui ci si occupa,"* *"... L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Ugo Foscolo, al civico 36 da cui si accede ad un vano scale che consente l'accesso al piano primo, secondo e terzo. Al piano primo, la cui altezza utile media risulta pari a circa m 3,50, è presente il vano scala che consente l'accesso sia al piano secondo che al terzo. Al piano primo è presente una zona ingresso che immette direttamente in una zona giorno che è servita da un servizio igienico ed in cui è presente un angolo cottura. Al secondo piano sono presenti due camere da letto comunicanti ed un bagno cui si accede direttamente da una delle due camere. Al terzo livello è presente un corridoio che disimpegna due camere ed un terrazzo a livello. Una delle due camere è fornita di locale ripostiglio. L'altezza utile netta del secondo piano è pari a m 2,70 e l'altezza del terzo livello è variabile da m 2,90 a m 2,70. I prospetti dell'intero stabile risultano rifiniti con intonaco a civile e finitura colorata in mediocre stato di conservazione ad eccezione per l'ultimo livello che risulta sprovvisto di intonaco esterno. Lo stato interno dell'immobile risulta appena sufficiente sebbene con finiture mediocri e presenta fenomeni di sfondellamento localizzato dei solai. Le finiture sono come segue riassumibili: - pareti e soffitti dell'appartamento intonacate a civile e in normale stato di conservazione ad eccezione di puntuali sfondellamenti dei solai; - bagni di fattura scadente e con impianti funzionanti; - pavimentazione di qualità commerciale; - porte interne di pessima qualità*

e funzionanti; - serramenti esterni del tipo con avvolgibile e cassonetto non coibentato in alluminio con ante vetrate; impianti elettrico e idro-sanitario sottotraccia e non a norma; - non è presente impianto di riscaldamento; - l'acqua calda sanitaria è fornita per mezzo di uno scaldabagno elettrico da 80 litri non funzionante secondo quanto riferito dal Proprietario in quanto non accertabile per assenza di alimentazione elettrica nell'immobile. Lo stato manutentivo generale dell'immobile è mediocre.”.

Con riferimento alla regolarità urbanistica, il Tecnico ha spiegato che, “Durante il sopralluogo si è chiaramente rilevato come l'immobile de quo presentasse, oltre ai piani primo e secondo di cui alle piante catastali allegate all'atto di acquisto un ulteriore piano terzo (terrazza nelle piante catastali allegate all'atto) interamente chiuso con muratura di forati e tetto in termo-copertura. ...” “... Per quanto, dunque, fornito dal Comune di Lentini si è potuto constatare che l'immobile di cui ci si sta occupando, sotto il profilo urbanistico-edilizio risulta realizzato in seguito a demolizione e ricostruzione di immobile preesistente con nulla osta rilasciato dal Comune di Lentini in data 27 febbraio 1958 pratica n° 53 in testa alla proprietà dell'epoca e che nessun ulteriore titolo edilizio risulta rilasciato in epoca successiva che ne avesse autorizzato la modifica o l'ampliamento. ...” ... Dalle superiori informazioni in uno allo stato dei luoghi per come rappresentato dalle piante catastali storiche datate 5 ottobre 1959 e, quindi, certamente riproducenti lo stato dell'immobile per come effettivamente realizzato in seguito a modifiche al predetto nulla osta del 1958 si può considerare che lo stato legittimo, sotto il profilo urbanistico, risulti quello rappresentato nelle dette planimetrie catastali depositate prima del 1° settembre 1967. Sotto il profilo catastale bisogna precisare che in data 15 aprile 2004 e, quindi, precedentemente alla data di acquisto dell'immobile da parte degli odierni proprietari, risultano depositate al catasto fabbricati le piante dei piani primo, secondo e terzo dell'immobile in oggetto (fusione con soppressione delle particelle 934 sub 3 e 4 del foglio 91 del Comune di Lentini e costituzione della particella 934 sub 5 dello stesso foglio - oggi particella 9248 sub 5) e di detta fusione con soppressione (non si parla tra l'altro di ampliamento), sulla scorta di quanto fornito al sottoscritto dal Comune di Lentini, non risulta rilasciato alcun titolo edilizio. **Alla luce di quanto sopra riepilogato devono ritenersi urbanisticamente legittimi il piano terra, il piano primo e circa il 50% del piano secondo e la relativa terrazza a livello. Risulta, pertanto, realizzato senza titolo edilizio il 50% circa del piano secondo e l'intero piano**

*terzo. Tale piano terzo risulta costruito in maniera provvisoria presentando pareti interne in cartongesso e copertura in pannelli prefabbricati e coibentati. ...” “... Oltre alle macroscopiche difformità relative alla consistenza volumetrica dell’immobile, in sede di sopralluogo, si sono riscontrate evidenti difformità rispetto allo stato ritenuto ... e consistenti essenzialmente in modifiche distributive interne che dovranno essere oggetto di presentazione di Comunicazione Inizio Lavori (CILA) in sanatoria con ammenda che consenta di ridefinire la distribuzione e la consistenza dell’immobile per come legittimato dalle piante catastali del 1959. ...” “... **Per gli abusi volumetrici presenti sarà necessario provvedere alla loro integrale rimessione in pristino tramite smontaggio, demolizione e ricostruzione dello stato legittimo. Tale intervento comporta un costo esecutivo quantificabile in circa € 12.100,00 comprensivo degli oneri di trasporto a discarica. ...” “... A parere dello scrivente gli abusi urbanistici “sanabili” ex art. 36 D.P.R. 380/2001 presenti nell’immobile sono sanabili con un costo non inferiore ad € 5.000,00 comprensivo di competenze tecniche, oneri concessori in sanatoria, contributo sul costo di costruzione, tasse, costo lavori edili di adeguamento, adeguamento impianto elettrico e segnalazione certificata di agibilità. Allo stato l’immobile non risulta dotato di certificato di agibilità e gli impianti presenti non risultano conformi alle vigenti disposizioni normative. ...” “... In funzione delle necessarie rimozioni e demolizioni per ripristinare la regolarità urbanistica anche tramite la presentazione della citata CILA in sanatoria per modifiche interne bisognerà presentare l’elaborato planimetrico catastale conforme al Progetto urbanistico per un costo stimabile in € 800,00. ...”.***

L’Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stata redatta dal Tecnico stimatore ed allegata alla relazione di stima.

Gli importi necessari per sanare tutte le suindicate irregolarità sono stati decurtati dal prezzo base d’asta sopra indicato.

Il compendio immobiliare sarà posto in vendita libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, e, pertanto, anche relativamente agli impianti esistenti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

La vendita forzata non è soggetta, infatti, 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, inoltre, è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Dell'assenza delle superiori garanzie, si è tenuto conto, ai fini della determinazione del prezzo base d'asta sopra indicato.

Ed inoltre,

- vanno fissati i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;
- quanto alla **vendita senza incanto**, chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- **le offerte potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta**, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati;
- l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella sopra indicata (valore di stima ribassato di un quarto), con un **rilancio minimo pari al 5% del prezzo base**, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- **l'offerta** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 c.p.c.), **deve pervenire entro le ore 12.00 del giorno (non festivo) precedente la vendita**, con la precisazione che, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per 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;

- **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA:**

l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (0931.096479), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:

- a) cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà 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 (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di effettuare eventuali offerte in aumento;
 - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso;
 - d) l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, come *infra* specificato;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - g) un recapito telefonico mobile (eventuale).
- l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, nella quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché, a pena di inefficacia:
1. una somma, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.
 2. un'ulteriore somma a titolo di fondo spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura pari al quinto del

prezzo proposto, che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

- All'esterno di detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:** le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito riportati:

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante

strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- le coordinate (codice IBAN) del conto della procedura, per l'esecuzione dei versamenti, sono IT87Q0895417100016000005465;
- si precisa che il bonifico deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 303/2024 versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 303/2024 versamento fondo spese";
- Si precisa, ancora che, in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000; 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";

- indicazione del numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è 0931 752616;
- Si precisa, inoltre, che :
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
 - è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, in allegato alla perizia di stima depositata in atti;
 - l'immobile è libero da persone e cose e, comunque, ove fosse ancora occupato dell'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 esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario;
 - l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;
 - l'offerta è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
 - l'offerente deve dichiarare, al momento dell'offerta, la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare Indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio speciale, in mancanza le notificazioni e comunicazione possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis;
 - in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se, invece, l'offerta è inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto a tale valore, si procederà ai sensi dell'art. 572, 3° comma c.p.c.;

- in caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si disporrà la vendita a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità);

- i procuratori legali possono presentare offerte per persona da nominare;
- l'aggiudicatario, **entro il termine perentorio di centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, deve versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, codice IBAN IT87Q0895417100016000005465, e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per le spese, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato in sede di aggiudicazione;
- 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 all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato, entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, detratto un accantonamento pari al 20% per spese di procedura a carico della massa;
- sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e gli oneri fiscali relativi all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alla PA e cancellazione delle formalità pregiudizievoli), nonché la metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015;
- L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'articolo 585, quarto comma, c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo. In caso

di inadempimento, il giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;

- il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;
- del presente avviso verrà data pubblicità almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita, mediante:
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti sopra indicati sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, e, altresì, sul sito www.asteannunci.it (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923);

tutto ciò premesso e ritenuto, il professionista delegato

FISSA

la data del **22/10/2026, ore 12:00**, per l'esame delle offerte di acquisto **senza incanto**, presso la sala aste telematiche del Tribunale di Siracusa, sita nel Palazzo di Giustizia di Viale Santa Panagia in Siracusa, livello 0, corpo B, Aula n. 26, con termine fino alle ore 12:00 del giorno precedente per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.096479; 320 2498604).

Siracusa, lì 28/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Claudio R. Lo Re