Avv. Maria Barsalona
Viale Teracati, 160
96100 - Siracusa
maria.barsalona@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 325.2023+264.2024 R.G.E.
Avviso di vendita sincrona a partecipazione mista

La sottoscritta avv. Maria Barsalona, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Alessia Romeo ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza nella procedura esecutiva n. 325.2023 +264.2024 R.G.E.

AVVISA

che il giorno **27/05/ 2026 alle ore 12:00,** presso la sala aste del Palazzo di Giustizia in Siracusa, viale Santa Panagia n.109, livello 0, corpo B, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n.32, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO IL MODELLO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Arch. Alberto Reale, cui espressamente si rinvia, disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati, e precisamente:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1) magazzino sito in Siracusa, via Svezia n. 35 ang. San Marino n. 22/24, censito al foglio 32, particella 1159, sub.28 (già fg. 32, p.lla 1159, sub. 22 e 27), p. t. cat. C/3, classe 4, consistenza mq. 91, r. c. euro 501,07.
Locato a terzi su autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni

PREZZO BASE (al netto dei costi per la regolarizzazione indicata in perizia):	**€ 79.875,00**
OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di un quarto *ex* art.571 c.p.c.):	**€ 59.906,25**
RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra gli offerenti):	**€ 4.000,00**

Situazione urbanistica e catastale

Dalla CTU si ricava quanto segue: *"l'immobile si presenta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti, fatta eccezione per la porta dell'antibagno, insistente sulla parete adiacente a quella in cui viene rappresentata catastalmente.*
L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato edificato con L.E. n. 445 del 18.06.1981 e successiva C. E. n. 852 del 29.07.1986. Tale fabbricato è in possesso di Autorizzazione di Abitabilità prot.n. 18413/Ig. del 09.11.1982. Con autorizzazione edilizia n. 6061 del 08.05.2007 veniva autorizzata la fusione degli immobili identificati in catasto al fg. 32, p.lla 1159, sub. 22 e 27, dalla quale traeva origine l'odierno sub.28.
L'immobile è in possesso di nuova Agibilità, giusta SCA del 13.02.2023.

Lotto 3) immobile sito in Siracusa, contrada Fanusa, traversa Daniele Impellizzeri, n. 62, censiti:
-al foglio 125, particella 573, sub.1,_ bene comune non censibile;
-al foglio 125, particella 573, sub. 2, cat. A/7, classe 3, r.c. euro 1.053,57;
-al foglio125, particella 573, sub.3, cat. F/3;

PREZZO BASE (al netto dei costi per la regolarizzazione indicata in perizia):	**€ 182.250,00**
OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di un quarto *ex* art.571 c.p.c.):	**€ 136.687,50**
RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra gli offerenti):	**€ 10.000,00**

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla CTU si ricava quanto segue: *"l'immobile si presenta sostanzialmente difforme dalle planimetrie catastali in atti. L'estratto di mappa rappresenta entrambi i corpi di fabbrica insistenti all'interno del lotto. Le planimetrie catastali invece rappresentano solo il corpo di fabbrica principale e sanato. Il secondo corpo di fabbrica, adiacente al precedente, completo esternamente e grezzo al suo interno, non viene riportato in planimetria in quanto corrispondente alla categoria F/3 (in corso di costruzione). Esso risulta abusivo e urbanisticamente non sanabile. Sulle visure catastali, infine, risulta scorretta indicazione dell'indirizzo dell'immobile, corrispondente a Traversa Daniele Impellizzeri n. 62 e non via Paolo Impellizzeri n. 62. Per quanto sopra, è necessario provvedere alla rettifica degli atti catastali, ovvero correggere l'indirizzo errato,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aggiornare le planimetrie catastali in funzione dello stato urbanisticamente legittimo dell'immobile ed infine eliminare dall'estratto di mappa il secondo corpo di fabbrica, abusivo e non sanabile, a seguito delle opportune opere di demolizione e messa in pristino. Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano costi per euro 570,00.
L'immobile, nato in maniera illegittima, veniva in parte regolarizzato con C.E. in sanatoria n. 148/04-2 del 27/05/2004.Tale titolo edilizio riguarda esclusivamente la parte originaria del fabbricato. Successivamente veniva realizzato, in adiacenza al precedente, un'ulteriore fabbricato. Con pratica n. 170/M di cui al prot. N. 016498 del 10.12.2004 ancora oggi agli atti del Comune, si tentava, giusta l. 326/03, la sanatoria di tale ulteriore fabbricato. Ad oggi la pratica risulta tuttavia allo stato di non procedibilità in quanto l'immobile non è sanabile il fabbricato non risulta in possesso di certificato di abitabilità.
Per la parte di fabbricato illegittima e non sanabile si prevede la demolizione con successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi, i cui costi si stimano a corpo in euro 15.000,00.
Per la porzione di fabbricato originaria e sanata si segnala esclusivamente lo spostamento di una finestra al piano terra in corrispondenza del servizio igienico. In questo caso è possibile provvedere alla sanatoria di tale modifica tramite presentazione di CILA in sanatoria, per la quale si stimano un totale di costi di euro 1.374,80 di cui euro 78,00 di diritti esame progetto, euro 46,80 di diritti di segreteria, euro 1000,00 di oblazione e euro 500,00 per competenze tecniche.
Il costo della regolarizzazione urbanistica e catastale ammonta complessivamente a € 16.942,80.
La classe energetica dell'immobile di cui al fg. 125, p.lla 576, sub. 2 (cat. A/7) è la "E".
DISPONIBILITA' DEL BENE: Occupato.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità:

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 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 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. Si dichiara di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti posti a servizio dell'immobile sono conformi alla normativa vigente.
Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, co.6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.
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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma **cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta.
L'offerta può essere presentata da procuratore a legale a norma dell'art. 579 co. 3 c.p.c. In tal caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile** ovvero copia autentica della procura generale, **rilasciate in data non successiva alla vendita stessa**; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
L'offerta (analogica o digitale) deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita**.
Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta (analogica o telematica) è irrevocabile; pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita e, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione. Nell'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.

Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**; è tenuto, altresì, a versare (entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo) un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la modalità di seguito indicate.

L'offerta d'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 con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.
Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'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.
Gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.
Si avvisa, inoltre, che l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta e/o in caso in cui non venga resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4, c.p.c., il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., per la declaratoria della decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.
L'offerente (sia in caso di offerta cartacea che di offerta analogica) dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis".
La validità e l'efficacia di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Presentazione dell'offerta in forma cartacea

Ogni offerente potrà presentare, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte**, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, viale Teracati n. 160, previo appuntamento telefonico (0931.441414) l'offerta di acquisto, in bollo e in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di personale addetto, il nome di chi provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.
L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c. e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia:
a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente e la sua sottoscrizione autografa; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato 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 da allegare all'offerta; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale notarile o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti e contenere l'indicazione di chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
L'offerente dovrà indicare all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.
Si dà atto che, comunque, l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella misura pari al **20% del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Presentazione dell'offerta in forma telematica

Il **gestore della vendita telematica** è la società **ASTE GIUDIZIARIE,** che vi provvederà mediante il suo portale. Il referente della procedura è il professionista delegato.
L'offerta di acquisto deve essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Entro lo stesso termine** dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito** nel conto della procedura, i versamenti a titolo di cauzione e fondo spese di cui *infra*. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt.12 ss. del DM 32 del 26/02/2015, che di seguito si riportano:

"Art.12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 fissati dalle specifiche tecniche di cui all'art.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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente (per ciascun lotto per il quale presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, con la seguente causale "*Procedura esecutiva RGE n.325/2023 versamento cauzione*"; tale importo sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'offerente dovrà altresì versare, con le stesse modalità, a titolo di spese (che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, salva la restituzione dell'eccedenza) una somma pari al 20% del prezzo offerto indicando la seguente causale: "*Procedura esecutiva RGE n. 325/2023 versamento fondo spese*". I predetti bonifici dovranno essere effettuati, a pena di inammissibilità dell'offerta, in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, a pena di inammissibilità dell'offerta.

IBAN conto corrente della procedura: IT02Q0538717100000004331933

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.

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".

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931.752616.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati, secondo le disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; 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; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia della 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;
- la **documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese** e, segnatamente, in caso di offerta cartacea, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato di cui uno in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed uno non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese; in caso di offerta telematica, dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifici bancari sul conto della 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato 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.

Il giorno sopra indicato il referente della procedura, esaminate le offerte e verificatane la regolarità, dà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591*ter* c.p.c.

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Gli offerenti telematici parteciperanno alla gara in via telematica, gli offerenti analogici parteciperanno comparendo personalmente. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Il rilancio, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 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 co. II c.p.c.).

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilerà apposito verbale e provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591*bis* c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi sono sopra indicati il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.
Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.
Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.
L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e che, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

*** *** *** ***

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, *ex* art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA'

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'incanto.
Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.
Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Barsalona, previo appuntamento telefonico (0931441414).
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.
Del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e all'elaborato peritale, verrà data pubblicità mediante pubblicazione sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it; mediante pubblicazione, a cura di Edicom Finance, tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito *www.asteannunci.it;* mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.
Siracusa, 25/02/2026

Il professionista delegato
Avv. Maria Barsalona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009