

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 358/2018 R.G. Esec. Imm alla quale è riunita la proc.esec. imm. N. 1/2024 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA

L'avv. **Sebastiano Di Luciano**, professionista delegato, giusta ordinanza del 25/02/2020, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., e successivi provvedimenti di proroga/rinnovo, emessi dal Giudice della Esecuzione per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. n. **358/2018** al quale è riunita la procedura esecutiva imm. n. 1/2024 R.G.Es.;

AVVISA

che il giorno **3 Febbraio 2026** alle ore 09:00, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, sito in Viale Santa Panagia n.109, presso la Sala Aste Telematiche, Livello 0, Corpo B N. 27, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista, sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, con gara in caso di più offerenti, dell'immobile come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità in corso di costruzione (F/3) sita in Melilli (SR), Contrada Spalla snc, al piano terra e piano 1°, distinta al N.C.E.U. al foglio 87 particella 1036. Dalla relazione di stima in atti si evince che si tratta di appezzamento di terreno di Ha. 3.54.10 su cui insiste fabbricato in corso di costruzione da destinare a struttura ricettiva "*casa albergo*". La superficie racchiusa complessiva è di circa mq. 7.650 di cui circa mq. 5.800 coperti a P.T. e mq. 1.850 circa da utilizzare a corte, la superficie pertinenziale è pari a H. 2.77.60. Il fabbricato risulta costruito in conformità ai seguenti titoli edilizi: concessione edilizia n. 57 del 19/04/2002, ottenuta per la realizzazione di un immobile da adibire ad esposizione e vendita; concessione edilizia n. 239 del 31/08/2006 ottenuta per il cambio di destinazione d'uso da esposizione e vendita a complesso alberghiero; concessione edilizia n. 138 del 14/07/2011 ottenuta per il completamento del complesso alberghiero; nulla osta rilasciato il 29/12/2011 prot. 27523 dal Comune di Melilli per cambio d'uso del complesso alberghiero in "*casa albergo per anziani autosufficienti*". Si precisa che, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, non è stato rinvenuto alcun elaborato grafico relativo a quest'ultima destinazione della struttura. Manca il certificato di agibilità e l'attestato di prestazione energetica, trattandosi di fabbricato in corso di costruzione. Il terreno facente parte della "*casa albergo*" in questione ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Melilli (P.R.G.) in zona agricola "E". **Immobile libero.**

Prezzo base d'asta ribassato: € 4.855.616,34.

L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo base ridotto di un quarto e dunque pari **ad € 3.641.712,26.**

In caso di gara, **il rilancio minimo** è di € 243.000,00 pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

1. Pubblicità

– Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc;
- sul sito www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- sul sito internet immobiliare www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, www.asteanunci.it;

2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 DM 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individuato in Abilio S.p.A., (già IT Auction Srl) con il portale www.venditegiudiziarieitalia.it, mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'Avv. Sebastiano Di Luciano, dinnanzi al quale e presso il cui studio in Siracusa, Viale Scala Greca n. 181/F, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art.571 e ss. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, nonché il fondo spese pari al 20% del prezzo offerto.
- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, in caso di offerta telematica, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente e a loro scelta, avranno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto a) ovvero offerta analogica in busta chiusa con le modalità di cui al punto b). Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

A. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del giorno 2 Febbraio 2026** (quale giorno precedente all'esperimento della vendita), mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

- Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione), con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, oltre l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile o restituzione eccedenza fondo spese. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. I versamenti della cauzione e del fondo spese si effettuano tramite due distinti bonifici bancari sul conto corrente aperto dal delegato e intestato alla procedura (Tribunale di Siracusa – Proc. N. 358/2018 R.G.E., IBAN IT 16H05387 171000 0000 3194387) con le seguenti causali:

Procedura Esecutiva RGE N. 358/2018, versamento cauzione.

Procedura Esecutiva RGE N. 358/2018 versamento fondo spese.

- L’offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all’art. 12 D.M. 32/2015, e ivi riportati:
- a) se l’offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
 - b) se l’offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;
 - c) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - d) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - e) l’indicazione e descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - f) l’indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - h) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nell’avviso di vendita;
 - i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l’indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l’individuazione della migliore offerta).
 - j) la dichiarazione che l’offerta è irrevocabile;
 - k) l’importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
 - m) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
 - n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

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

- L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.venditegiudiziarieitalia.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
- 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.
- L'offerta è da ritenersi inammissibile:
 1. Se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 2. Se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
 3. Se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- Esclusivamente in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ai sensi dell'art.15 DM 32/2015 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato articolo.

B. OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

- Le offerte presentate in modalità analogica dovranno essere depositate in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, presso lo studio del professionista delegato, e previo appuntamento telefonico, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**
- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 e per la sua validità deve contenere:
 - a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante; in caso di offerta presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) l'indicazione del referente della procedura;
 - f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta).
- i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- j) assegno circolare o vaglia postale intestato all'Avv. Sebastiano Di Luciano, con la clausola NON TRASFERIBILE, a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento). L'offerente è tenuto a versare, a mezzo di ulteriore assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, un fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

- L'offerta è da ritenersi inammissibile:
- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

3. Allegati all'offerta cartacea o telematica

- All'offerta telematica o cartacea dovranno essere allegati:
 - a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - b) la documentazione, in caso di offerta telematica, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico o, in caso di offerta cartacea, un assegno circolare ovvero vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato alla vendita per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione", ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;
 - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del DM 227/2015);
 - d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
 - e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale);
- h) Se l'offerta è formulata da più persone, deve essere indicato chi, tra queste, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in caso di offerta telematica alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- I documenti allegati all'offerta presentata con modalità telematica, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.venditegiudiziarieitalia.it.
4. **Modalità di svolgimento della gara con modalità sincrona mista**
- Sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica
 - L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
 - Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuto dal Delegato nel luogo da questi scelto ed ivi indicato, ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.
 - Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
 - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
 - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.venditegiudiziarieitalia.it
 - L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
 - Alla data fissata per la vendita dovrà presentarsi l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
 - Per coloro che hanno presentato l'offerta in modalità telematica, il **gestore della vendita telematica** Abilio tramite www.venditegiudiziarieitalia.it, almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un invito a connettersi ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
 - L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.
 - La gara, **che si svolge con modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del delegato, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ed ammessi alla gara.
 - Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.

- L'asta avrà luogo sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it il giorno **3 Febbraio 2026** dalle ore **09:00 e seguenti**. Tale orario di inizio gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.
- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.
- In caso di offerta analogica di rilancio, il Delegato sospenderà provvisoriamente la gara di qualche minuto al fine di permettere l'inserimento sul portale del rilancio corrispondente. In tale lasso di tempo, gli offerenti non potranno effettuare alcun rilancio e leggeranno "ASTA IN PAUSA PER OFFERTA IN SALA". L'asta riprenderà non appena caricato il rilancio avvenuto in sala.
- In caso di un'unica offerta criptata e/o analogica valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia più seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il Delegato invierà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.
- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573 comma 2 cpc, il Delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
- Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ai non aggiudicatari; per gli offerenti su supporto analogico saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

5.Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

- L’offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio “Pagamenti di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici, all’indirizzo <https://pst.giusitizia.it>. La conferma dell’offerta telematica, genera il cd “hash” (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

- Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l’inefficacia delle offerte.

b) Pagamenti

- Il pagamento del prezzo battuto all’asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione nei seguenti modi alternativi:

- con bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Proc. Esec. n° 358/2018”, le cui coordinate sono quelle indicate nel presente avviso.
- Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 co. IV D. Lgs.385/93, il pagamento sarà effettuato direttamente al creditore che ne faccia richiesta entro l’aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro lo stesso termine di 120 giorni dall’aggiudicazione.

- Se il prezzo non verrà versato nel termine, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all’art.587 cpc.

c) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo, il Giudice dell’Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all’aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell’ordinanza che dispone la vendita.

d) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sul sito www.venditegiudiziarieitalia.it.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all’art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l’aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell’avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

- 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- La vendita avviene alla condizione “**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l’immobile**” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.

e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l’aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell’art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E'parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. Quanto alle ulteriori indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario. Sono, infatti, a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, la metà del compenso del sottoscritto professionista relativo alla fase di trasferimento di proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co VII, del D.M. n. 227/2015.

g) Spese accessorie e tributi

Le spese conseguenti al decreto di trasferimento, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, se dovuta, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima dell'emissione del decreto di trasferimento giudiziale, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal D.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

h) Sanatorie

L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

i) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di vendita di immobili soggetta ad I.V.A. il fondo spese dovrà essere eventualmente integrato per il pagamento di tale imposta. A tal proposito si segnala che oggetto di vendita sono immobili accatastati con la categoria catastale F/3 e che il debitore esecutato è soggetto passivo IVA.

- In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

j) Trasferimento della proprietà

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

k) Consegna

Si avvisa che 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 nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario.

6. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con incameramento della cauzione.

7. Disposizioni finali

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.
- La richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Professionista delegato al numero 0931/492345 ovvero tramite email: studiolegalediluciano@virgilio.it

Siracusa, lì 22/10/2025

Il Professionista delegato
Avv. Sebastiano Di Luciano