

TANI

AVVOCATI & PARTNERS

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**P.E. n. 383/2012 R.G.**

*(cui è riunita la n. 89/2022)*

G.E. dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

----- O -----

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

(artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Orazio Torrisi**, del Foro di Catania, C.F. TRRRZO74P26C351S, con studio in Catania, Via V.E. Orlando n. 15, nominato delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura giusta ordinanze emesse dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siracusa il 26.05.2023 (ordinanza di vendita con delega), 23.05.2024 (modifica piano di vendita suggerito dall'esperto stimatore con previsione di un unico lotto) e 12.09.2025 (modifica piano di vendita con scorporo della Particella 121 da porre in vendita in lotto separato), nel procedimento indicato in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il **GIORNO 2 DICEMBRE 2025 ore 16:00** presso la sede Avvocati Associati Vendite giudiziarie, sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà alla **vendita, con modalità "sincrona mista"**, degli *infra* descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta di acquisto può essere presentata sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

**LOTTON. 1 (rideterminato in ossequio all'ordinanza del 12.09.2025): Prezzo Base Asta € 1.563.188,00 (offerta minima ammissibile € 1.172.391,00)**

Compendio immobiliare sito in Augusta (SR), Contrada Campolato Basso, costituito da n. 23 tratti di terreno non recintati e attualmente incolti, aventi potenzialità edificatoria, censiti al Catasto Terreni del detto Comune al **Foglio 23**, Particelle:

-101, porzione AA, seminativo, Classe 4, sup. mq. 128, reddito dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,06 e porzione AB, pascolo/arb, sup. mq. 900, reddito dominicale € 1,86, reddito agrario € 0,33;

-102, porzione AA, pascolo/arb, sup. mq. 132, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,05 e porzione AB, pascolo, classe 2, sup. mq. 896, reddito dominicale € 0,93, reddito agrario € 0,23;

-103, pascolo, classe 2, superficie mq. 1028, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 0,27;

-106, porzione AA, pascolo, arb, sup. mq. 102, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,04 e porzione AB, pascolo, classe 2, sup. mq. 926, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 0,24;

-111, porzione AA, pascolo, arb, sup. mq. 267, reddito dominicale € 0,55, reddito agrario € 0,10 e porzione AB, pascolo, classe 2, sup. mq. 1933, reddito dominicale € 2,00, reddito agrario € 0,50;

-125, porzione AA, pascolo, arb, sup. mq. 173, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,06 e porzione AB, pascolo, classe 2, sup. mq. 2137, reddito dominicale € 2,21, reddito agrario € 0,55;

-140, porzione AA, pascolo, arb, sup. mq. 148, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,05 e porzione AB, pascolo, classe 2, sup. mq. 888, reddito dominicale € 0,92, reddito agrario € 0,23;

-145, pascolo, classe 2, sup. mq. 1034, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,27;

-146, pascolo, classe 2, sup. mq. 1018, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,26;

-147, pascolo, classe 2, sup. mq. 1035, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,27;

-148, porzione AA, pascolo, arb, sup. mq. 175, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,06 e porzione AB, pascolo, classe 2, sup. mq. 2266, reddito dominicale € 2,34, reddito agrario € 0,59;

-150, pascolo, classe 2, sup. mq. 1036, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,27;

-154, pascolo, classe 2, sup. mq. 1036, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,27;

-157, porzione AA, pascolo, classe 2, sup. mq. 1, reddito dominicale 0,01, reddito agrario € 0,01 e porzione AB, sup. mq. 1829;

-162, pascolo, classe 2, sup. mq. 2247, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 0,58;

-163, porzione AA, pascolo, classe 2, sup. mq. 2469, reddito dominicale € 2,55, reddito agrario € 0,64 e porzione AB, pascolo, arb, sup. mq. 121, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,04;

-164, pascolo, classe 2, sup. mq. 1868, reddito dominicale € 1,93, reddito agrario € 0,48;

-165, pascolo, classe 2, sup. mq. 1828, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 0,47;

Al **Foglio 24**, Particelle:

-259, seminativo, classe 4, sup. mq. 1267, reddito dominicale € 2,94, reddito agrario € 0,59;

-282, seminativo, classe 4, sup. mq. 1870, reddito dominicale € 4,35, reddito agrario € 0,87;

-322, pascolo, classe 2, sup. mq. 1234, reddito dominicale € 1,27, reddito agrario € 0,32;

-323, pascolo, classe 2, sup. mq. 1230, reddito dominicale € 1,27, reddito agrario € 0,32.

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Fondo spese vendita: in misura pari al 20% del prezzo offerto

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 79.000,00** (5% del P.B. asta arrotondato per eccesso al migliaio di euro)

**TERMINE MASSIMO PER OGNI SINGOLO RILANCIO: 3 MINUTI.**

**LOTTO N. 2 (rideterminato in ossequio all'ordinanza del 12.09.2025): Prezzo Base Asta € 50.175,00 (offerta minima ammissibile € 37.632,00)**

*Terreno sito in Augusta (SR), Contrada Campolato Basso, non recintato e attualmente incolto, avente potenzialità edificatoria, censito al Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 23, **Particella 121**, pascolo, classe 2, sup. mq. 1086, reddito dominicale € 1,12, reddito agrario € 0,28;*

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Fondo spese vendita: in misura pari al 20% del prezzo offerto

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 3.000,00** (5% del P.B. asta arrotondato per eccesso al migliaio di euro)

**TERMINE MASSIMO PER OGNI SINGOLO RILANCIO: 3 MINUTI.**

\*\*\*

**IBAN CONTO CORRENTE INTESTATO A**

**"PROC. ESEC. IMMOB N. 383/2012 TRIB. SR"**

**IT91 H050 3616 900C C045 1303 081**

**CAUSALE BONIFICO CAUZIONE E FONDO SPESE:**

(solo in caso di presentazione telematica dell'offerta)

**"Proc. Esecutiva n. 383/2012 R.G.E., cauzione e fondo spese"**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

L'Esperto incaricato Ing. Carmen Benanti con **relazione di stima del 07.06.2013**, ha rilevato che gli immobili non sono interessati da pratiche edilizie né è stata rilevata la presenza di opere abusive.

L'Esperto ha accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto attestato dal C.D.U. del 11.04.2013, il quale attestava che i terreni, ad eccezione di quelli censiti alle particelle 322 e 323, ricadono nell'Area di tutela – Livello 3 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, pervenuto al Comune di Augusta in data 09.02.2012 con prot. 8289, D.A. n. 98 del 01.02.2012 di adozione, ai sensi del d. lgs. 42/04 e s.m.i.

Come da C.D.U. del 06.09.2019 i terreni ricadono in zona omogenea "E" – Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale e, ad eccezione delle particelle 322 e 323, sono oggetto di un Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio comunale n. 211 del 21.03.1990 e convenzionato in data 26.06.1992. Le particelle 162 (per il 70%), 163 (per il 65%), 164 (per il 65%), 165 (per il 65%) sono soggette alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi e in particolare dal "Vallone Amara", disciplinata dall'art. 146 d.lgs. 42 del 2004 (beni tutelati per legge); la particella 111 (per il 75%), 159 (per il 75%), 121 (per il 5%), 147 (per il 50%), 148 (per il 50%) ricadono dentro la fascia di rispetto costiero dei mt. 300; tutte le particelle, ad eccezione delle particelle 322 e 323, ricadono in Area di Tutela – Livello 1 del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa. Le particelle 322 e 323 costituiscono ambito di piano di lottizzazione denominato "Pietre Rosse" approvato con delibera del consiglio comunale n. 212 del 21.03.1990,

convenzionato in data 26.07.1994.

Con successiva relazione integrativa del 01.12.2019 l'Ing. Carmen Benanti ha accertato che la zona in cui ricadono i terreni posti in vendita, ad eccezione di quelli censiti alle particelle 322 e 323, è stata declassata dal Livello di tutela 3 al Livello di tutela 1. Il paesaggio locale in cui ricadono i beni è il "6b" Paesaggi costieri urbanizzati, aree agricole ed aree di interesse archeologico comprese. Il passaggio dal livello di tutela 3 al livello di tutela 1 (in cui è consentita l'edificazione con nulla osta da richiedere alla Soprintendenza di Siracusa) è stato accertato dall'Esperto e confermato, per come riferito dal medesimo, dai tecnici della Soprintendenza.

**PRECISAZIONI SUI BENI POSTI IN VENDITA:**

Si dà avviso ai potenziali acquirenti che i beni posti in vendita sono stati oggetto di Convenzione del 26.06.1992 in Notar Sergio Marciano di Siracusa, rep. 18495, intercorsa tra il comune di Augusta e la società esecutata, e avente ad oggetto la utilizzazione ai fini residenziali di particelle di terreno oggetto di un progetto urbanistico. **Le PRESCRIZIONI, i LIMITI e la validità della detta convenzione dovranno essere attentamente verificate e valutate da parte degli OFFERENTI PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO;** detta convenzione verrà messa a disposizione dei potenziali acquirenti per la consultazione c/o lo studio del delegato, salva la facoltà di richiedere, avendone interesse, ulteriori informazioni c/o gli Uffici Comunali competenti.

Si AVVISA altresì che la **Particella 121**, rispetto a quanto risulta dalla relazione di stima, è stata oggetto di interventi edilizi (nell'ambito di un progetto di edificazione di una villetta con piscina da realizzarsi sulle particelle 121 e 122) che, allo stato, sono consistiti nella sola realizzazione di uno strato di magrone, propedeutico alle fondazioni. Il custode ha intimato l'arresto dei lavori. Il G.E., preso atto di quanto relazionato dal custode, con provvedimento del 25.03.2025 ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita. Con Successiva ordinanza del 12.09.2025 il G.E. ha disposto la vendita della particella in lotto autonomo rispetto a tutte le altre particelle pignorate, costituenti il lotto unico, oggi lotto n. 1).

Per tutti i dettagli si rimanda alla relazione di stima, di cui si raccomanda l'attenta lettura e che si intenderà per conosciuta da parte dell'offerente.

Si AVVISA infine che trattandosi di plurime particelle di terreno, incolte, non recintate e senza alcun segnale inequivoco e visibile di delimitazione, sarà onere di ciascun partecipante alla vendita, ancora prima di formulare offerta d'acquisto, verificare con la massima attenzione l'effettiva estensione e posizionamento di ciascuna particella, avvalendosi, se del caso, di proprio consulente.

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente), l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

**DISPONIBILITÀ DEL BENE:**

I beni sono liberi e **VISIONABILI**.

## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati** (reperibile sui siti internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it).) **e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.**

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito ed in mancanza, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.



La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare saranno posti a carico del medesimo gli importi occorrenti all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli onorari del professionista delegato per tali adempimenti; quanto agli onorari si precisa che sono posti a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma VII del D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare il cui numero di ruolo generale (r.g.) è indicato in epigrafe; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, (che l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare c/o il professionista delegato) al versamento sul c.c. sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente. A tal fine il Creditore Fondiario, entro l'aggiudicazione, dovrà far pervenire al professionista delegato idonea richiesta di versamento diretto ex art. 41 IV c. TUB.

Si dà AVVISO AI CREDITORI che COPIA di eventuali ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio.

#### INFORMAZIONI UTILI

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando:

Astalegale.net s.p.a. ai seguenti recapiti:

- telefono: 02 800 300 21;
- email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

I recapiti telefonici sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 12.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) c/o lo Studio del Professionista delegato per come sopra indicato **a seguito di appuntamento preventivamente concordato telefonicamente**.

L'offerta dovrà essere presentata in **busta chiusa** all'esterno della quale dovranno essere indicate il nome 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. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

**L'offerta in regola con il bollo vigente (€ 16,00) dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio eletto nel comune di Siracusa (in mancanza le notifiche verranno effettuate c/o la cancelleria del tribunale), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali **benefici fiscali** previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata; e in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire le agevolazioni fiscali "prima casa", **con firma autenticata**.
- b) i dati identificativi e l'esatta descrizione del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa:

- una fotocopia del documento di riconoscimento, in corso di validità, di colui o coloro che formulano l'offerta e del codice fiscale o tessera sanitaria;
- uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a "**Avvocato Orazio Torrisin.q.**", in misura non inferiore al **10% del prezzo offerto**, da versarsi a titolo di cauzione, e che saranno trattenuti in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro i termini indicati ovvero entro il termine massimo previsto (120 giorni);
- uno o più assegni circolari non trasferibili, intestati a "**Avvocato Orazio Torrisin.q.**" in misura non inferiore al **20% del prezzo offerto**, da versarsi a titolo di fondo spese per il pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento - ivi comprese quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti), fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

## **B) OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto telematica, in regola con il bollo, deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le **ore 12:00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta **utilizzando il modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il **bollo digitale** tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La conferma dell'offerta telematica, genera il c.d. "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.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché una somma pari al 20% del prezzo offerto a titolo di **fondo spese**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

I bonifici, uno con causale "**Proc. Esecutiva n. \_\_\_\_\_/ anno \_\_\_\_\_ R.G.E., versamento cauzione**", il secondo con causale "**Proc. Esecutiva n. \_\_\_\_\_/ anno \_\_\_\_\_ R.G.E., versamento fondo spese**" (*N.B. inserire il numero e l'anno della procedura esecutiva che sono indicati in intestazione dell'avviso di vendita. In caso di dubbi è possibile richiedere maggiori chiarimenti al delegato alla vendita*), dovranno essere effettuati con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili **il giorno precedente la vendita telematica**; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'effettivo accredito, entro il termine anzi detto, delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare i bonifici 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.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;



- 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.

**All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali recante sottoscrizione autenticata (c.d. "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 D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 anche per immagine della 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*.

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA (ANALOGICA e TELEMATICA)**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

Nel caso di **UNICA OFFERTA** ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto al prezzo base asta, essa verrà senz'altro accolta.

Nel caso di unica offerta ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto all'offerta minima ma inferiore rispetto al prezzo base asta, la stessa potrà essere accolta quando il professionista delegato alla vendita riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

Nel caso di **PIÙ OFFERTE** valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti (analogici e telematici) ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento (c.d. rilancio), da effettuarsi nel termine di **3 minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo base asta indicato nell'avviso di vendita arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia inferiore rispetto al prezzo base asta fissato, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente ex art. 573, 3° comma;

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, e non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene potrà essere aggiudicato a colui che avrà formulato la miglior offerta.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non potrà darsi luogo all'aggiudicazione o all'assegnazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

Ai fini dell'individuazione della **MIGLIOR OFFERTA** il professionista delegato terrà conto dell'offerta più alta; a parità di offerte, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il **saldo prezzo** nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**AVVERTENZE:** **l'offerta è inammissibile se** non conforme a quanto disposto in ordinanza di vendita e nel presente avviso, precisandosi che la stessa sarà sicuramente ritenuta inammissibile se perviene oltre il

termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione e il deposito spese con le modalità e nella misura stabilite nell'ordinanza di delega.

**Catania, 25.09.2025**

Il Professionista Delegato  
Avv. Orazio Torrisi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®