

Avviso di vendita con modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto Fabio Burgio, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari D.ssa Cultrera ex art. 591 bis c.p.c. in data 11/07/2024, nel procedimento esecutivo n. **40/2019 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13/03/2026 alle ore 10.00**, presso la sala aste vendite telematiche sita nel Tribunale di Siracusa, Viale S. Panagia n.109 livello 0, si svolgerà il primo tentativo di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, degli immobili appresso descritti, con gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie, che provvederà a mezzo del suo portale www.astetelematiche.it alla vendita sincrona mista degli immobili appresso descritti:

LOTTO UNICO costituito da VILLETTA unifamiliare ubicata nel Comune di Solarino (SR), in contrada "Balatazza" piano terra e primo, censita dai seguenti dati: Foglio 6, P.lla 303, Categ. Catastale: In corso di costruzione, nonché TERRENO CIRCOSTANTE di oltre tremila mq su cui insiste la suddetta costruzione, censito ai seguenti dati: Foglio 6, P.lla 106, Uliveto, Cl. 3, a 34 ca 30 Redd. Dom. € 12,40 Redd. Agr. € 7,97;

al valore d'asta (Valore di mercato) di € 75.000,00 (settantacinque/00), **offerta minima € 56.250,00**, in caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento (rilanci) non potranno essere inferiori ad € 4.000 (quattromila).

INFORMAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO

La perizia integrativa di stima, redatta nell'anno 2025, oltre ad altre notizie, contiene le seguenti informazioni, anche di carattere urbanistico, qui riassunte ma a cui si rinvia per completezza:

Come si evince dagli intestati al catasto, la piena proprietà sul bene non è ancora stata trasferita all'esecutato, ma sussiste un diritto di godimento su di esso. [...]

L'immobile in esame come si evince nel P.R.G. del Comune di Solarino e nel Piano Paesaggistico Regionale, ricade in area soggetta al D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii. Art.134, lett. a); aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex Art. 136 D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Le costruzioni edificate in assenza del titolo edilizio in area sottoposta al vincolo paesaggistico si considerano comunque eseguite in totale difformità; vista dunque l'inapplicabilità delle norme di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 146, comma 4, e 167,

comma 4, lett. a), d.lgs. 42/2004, la richiesta di condono “non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione anche parziale degli interventi”, quindi ove non sia stata ottenuta alcuna previa autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza BB.CC.AA. comporta l'applicazione della sanzione demolitoria.

Per quanto sopra esposto, la porzione abusiva dell'immobile è da considerare insanabile, di conseguenza al fine della commerciabilità dell'immobile è necessario demolire le opere abusive e riportare il fabbricato in conformità alle opere approvate con la Concessione Edilizia n.78 del 12/07/2001.

Al momento del sopralluogo del 07/12/2024 lo scrivente ha rilevato la presenza di una tettoia in metallo e termocopertura, non presente alla data del primo sopralluogo effettuato in data 23/05/2019 e realizzata sul prospetto Sud del fabbricato.

Inoltre, come agevolmente rilevabile dalle sottostanti foto aeree, occorre procedere alla demolizione dei manufatti (deposito attrezzi e ricoveri animali) cerchiati in blu chiaro che non risultano inseriti nella mappa catastale per i quali non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo.

Esaminato lo stato dei luoghi, il costo delle demolizioni, tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti, è stimabile complessivamente in € 50.000,00.

In ultimo si rende necessaria procedura catastale al fine di regolarizzare allo stato di fatto l'immobile presso l'Agenzia delle Entrate uffici del catasto il cui costo viene stimato in € 1.500,00.

Come già evidenziato nella precedente relazione in merito allo smaltimento delle acque nere in fossa settica tipo IMHOFF, non risulta che sia stata rilasciata alcuna autorizzazione per lo scarico dei liquami; pertanto per l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico per diritti di segreteria, bolli e sanzioni secondo le tariffe del comune di Solarino si rende necessaria la somma di circa Euro 2.500,00 complessivi delle spese tecniche ed oneri di legge.

Non risulta alcuna certificazione energetica, visto lo stato dei luoghi si conferma quando riportato nella C.T.U precedente di dover al momento soprassedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), posticipandola al momento dell'avvenuta conformità urbanistica.

Sicchè, il valore di mercato individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA.

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, una dichiarazione in regola con il bollo (€ 16.00) contenente:

- a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) Il pagamento del prezzo e degli oneri accessori che dovrà avvenire entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) L'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro e non oltre il termine fissato nel presente bando, presso lo studio dell'Avv. Fabio Burgio, in Via Cavour n. 85 in Solarino (SR);
- g) L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista n.q., in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di spese, 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. All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- h) L'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento- come sopra determinata;
- i) Le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

- j) In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588c.p.c.;
- k) In caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art 573 c.p.c., in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art 573 c.p.c., la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dalle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;
- l) 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- m) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- n) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art.41, comma 4, D.Lgs. 1/9/93 n.385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte presentate con modalità telematica, devono essere conformi alle previsioni degli artt.

12 ss. Del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

“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) l’indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;
- h) l’importo versato a titolo di cauzione;
- i) l’importo versato a titolo di spese;
- j) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (di cui alla lettera i);
- l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- m) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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, lettera b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell’articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

"Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta"

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

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

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

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso

sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai fini dei versamenti del deposito e delle spese, il conto relativo alla procedura esecutiva, intestato alla "Esec.imm. 40/2019 Trib. Siracusa - Avv. F. Burgio", acceso presso Unicredit, filiale di Florida, numero Iban: IT94J0200884700000107175320.

Il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali:

1. “procedura esecutiva n. 40/2019 RGE- versamento cauzione”;
2. “procedura esecutiva n. 40/2019 RGE- versamento fondo spese”;
3. “procedura esecutiva n. 40/2019 RGE- versamento saldo prezzo”;
4. “procedura esecutiva n. 40/2019 RGE- versamento integrazione fondo spese”.

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”;

ALTRE INFORMAZIONI:

Il professionista delegato, altresì, dà atto che:

- salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell’offerente, salvo che venga ordinato l’incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- la cauzione sarà trattenuta in caso di inadempimento;
- il fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell’eccedenza (a tal proposito si evidenzia che sono poste a carico dell’aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l’esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell’art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

Il presente avviso, verrà pubblicato, unitamente all’ordinanza di delega, alla relazione dell’esperto stimatore e relativi allegati, su siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.asteanunci.it, all’interno dei quali i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; inoltre tale pubblicazione dovrà avvenire, almeno 60 giorni prima sul portale delle vendite pubbliche, mediante il quale dovranno prenotarsi le visite da parte degli interessati all’offerta, nell’apposita sezione del portale, tutto ciò premesso e ritenuto;

FISSA

la data del **13 marzo 2026 alle ore 10.00**, per l’esame delle offerte di acquisto senza incanto, presso il Tribunale di Siracusa in Viale S. Panagia n.139, aula aste telematiche livello 0, concedendo termine **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12/03/2026** per la presentazione delle istanze di



partecipazione, presso lo studio in Via Cavour n. 85 in Solarino (SR), e fermo restando quanto già riferito per l'offerta telematica.



Ogni ulteriore informazione può essere acquisita sui citati siti internet ove è pubblicato avviso integrale e documentazione, oppure presso lo studio del professionista delegato.

Siracusa, 16 dicembre 2025

Il PD (avv. Fabio Burgio)

