

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
Procedura esecutiva immobiliare n. 403/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto Dott. Alessandro Abbruzzo, con studio in Siracusa, Viale Santa Panagia, n. 141/C, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Tribunale di Siracusa del 17.09.2025, resa nel procedimento esecutivo iscritto al **n. 403/2024 R.G.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso le aule di pubblica udienza del Tribunale Civile di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 26), il giorno 06 Maggio 2026, alle ore 09:00, procederà alla **vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO 2:

Piena proprietà dell'unità immobiliare commerciale (negozio) sito a Siracusa (SR), Via Alceo n. 4A-4B-4C censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 45, particella 216, sub 13, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 78, rendita € 2.465,36.

L'unità immobiliare in esame, è un negozio posto al piano terra, di superficie utile complessiva pari a circa 84,00 mq. Lo sviluppo planimetrico del locale è regolare e non presenta tramezzature interne se non quelle per la definizione dei servizi igienici e locali accessori. In particolare il locale è dotato di un accesso principale sul fronte ovest (su via Alceo); i fronti nord, sud ed est sono ciechi. Esso confina: a sud con vano scala del fabbricato e parte con sub 12 (identificato con “LOTTO I” della perizia di stima), ad est e a nord con altra ditta, ad ovest con la via Alceo. La distribuzione interna è costituita da un vano adibito a punto vendita, comunicante con un vano destinato a magazzino e con un servizio igienico, adeguato all'eventuale uso di portatori di handicap, così come previsto dalla l.r. 37/85 art.13. Internamente presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione e battiscopa in piastrelle di grès porcellanato. I servizi igienici sono dotati di lavabo e vaso, presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica; le porte dei servizi igienici e del magazzino sono del tipo tamburato di tipo economico. L'altezza interna è di ml 3,92. Le tre aperture prospicienti la via Alceo garantiscono una illuminazione naturale degli ambienti, tramite vetrate con telaio in ferro. Dal punto di vista conservativo e manutentivo, appare nel complesso in condizioni scarse. Infatti, il locale presenta porzioni vaste di soffitto “sfondellato”.

Disponibilità del bene: libero.

Certificazione energetica: l'immobile è privo dell'attestato di certificazione energetica A.P.E.

Conformità degli impianti: relativamente gli impianti tecnologici, così come riportato in perizia, il CTU non ha riscontrato in atti, elementi che possano suggerire modifiche agli stessi, depositati per il rilascio di Certificazione. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. È presente un impianto di climatizzazione a soffitto ma nessun impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Oneri condominiali: Come riportato in perizia non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Provenienza: L'immobile è pervenuto al debitore, secondo le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del D. [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756.
- Atto di compravendita del 06/06/1996, Repertorio N. 20418, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/06/1996 al n. 9597/7798.

Notizie urbanistiche:

- Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;
- Concessione Edilizia n.76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessione Edilizia n. 189/07 (ai sensi dell'art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08. Sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, è risultata irreperibile la pratica ed. di Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 sulla diversa distribuzione interna dell'immobile;
- Sussiste la piena conformità edilizia.

Prezzo base d'asta (pari al valore di stima al netto delle varie decurtazioni) €.
42.000,00;

Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. **€ 31.500,00;**

Rilancio minimo di gara: €. **1.600,00;**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: 20% del prezzo offerto, DA VERSARE ENTRO IL TERMINE
PREVISTO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

LOTTO 4:

Piena proprietà dell'appartamento sito a Siracusa (SR), Via Alceo n. 4 censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 45, particella 216, sub 23, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 278,89.

La superficie netta dell'appartamento è risultata, dal rilievo effettuato dal CTU, di mq 61,30 e una superficie non residenziale (balcone, pergolato e terrazzo) pari a circa mq 52,90. L'accesso all'immobile avviene mediante una terrazza di pertinenza esclusiva, recintata, che conduce ad un pergolato (oggi chiuso abusivamente e destinato a vano). Gli ambienti interni si articolano secondo la seguente distribuzione interna: ingresso -cucina, soggiorno, bagno e una camera da letto. Tutti i suddetti ambienti principali sono dotati di finestre e/o di porte finestre.

L'altezza interna è di circa ml 3,00.

Per quanto riguarda le finiture, all'interno dell'appartamento si trovano:

- Porte interne in legno;
- Pareti rifinite con pittura;
- Pavimentazione in ceramica e pareti rivestite di piastrelle in bagno e in cucina.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio tinta marrone e ante come dispositivo oscurante.

Disponibilità del bene: l'appartamento risulta occupato in forza di un contratto di locazione opponibile, giusto contratto di locazione registrato a Catania al n.018739 serie 3T del 21/11/2024, con durata fino al 31/10/2028.

Certificazione energetica: L'immobile risulta corredato di Attestazione di Prestazione Energetica, registrato con Codice Identificativo: 20241120-089017-04120 valido fino al 20/11/2034, classe energetica "C".

Conformità degli impianti: Gli impianti sono funzionanti (idrico ed elettrico, sottotraccia) ma non dotati delle necessarie certificazioni di conformità. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si sono riscontrati elementi che presumibilmente hanno apportato modifiche rispetto all'Attestato di avvenuto deposito impianti tecnologici ai fini del rilascio di Certificazione di Agibilità. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia e risulta regolarmente allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Oneri condominiali: Come riportato in perizia non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche). Immobile non sottoposto a gestione di spese condominiali.

Provenienza: L'immobile è pervenuto al debitore, secondo le seguenti provenienze:

- Atto di compravendita del 19/03/1992, Repertorio N.10463, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/03/1992 al n. 5915/4756.
- Atto di compravendita del 06/06/1996, Repertorio N. 20418, a rogito del [REDACTED], Notaio in Sortino (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/06/1996 al n. 9597/7798.

Notizie urbanistiche:

- Licenza Edilizia n. 1054 del 27/08/1968;
- Concessione Edilizia n. 76/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 21 aprile 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessione Edilizia n. 189/07 (ai sensi dell'art.13 L.47/85) del 10 agosto 2007 e comunicazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 29 aprile 2010 prot. urb. n. 9625/08. Sulla base di questi titoli autorizzativi e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, è risultata irreperibile la pratica ed. di Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 sulla diversa distribuzione interna dell'immobile;
- Non sussiste la piena conformità edilizia. Sono state quindi, rilevate le seguenti difformità:
 - 1) La copertura del vano "porticato", con destinazione d'uso attuale mutata in ingresso-soggiornocucina, è stata chiusa e quindi realizzata una parete sul fronte a Sud dotata di porta di ingresso in ferro e vetro: il tutto in totale assenza di provvedimenti autorizzativi. L'intervento non è sanabile e saranno pertanto indicati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi;
 - 2) Modifica del prospetto originario consistente nella trasformazione di una portafinestra in finestra. L'intervento non è sanabile, in quanto le ridotte dimensioni del serramento, oggi esistente, non garantirebbero il necessario rapporto aero-illuminante del vano, richiesto per legge, in merito ai requisiti igienico-sanitari. Pertanto, saranno indicati i costi di ripristino dello stato dei luoghi;
 - 3) Il bagno è sprovvisto di disimpegno (ovvero di antibagno) e quindi in contrasto con il progetto approvato ai sensi dell'Art.9 L.R. n.37/85 del 01/12/2009 con prot. urb. n.14785 e come previsto dalla normativa in merito ai requisiti igienico-sanitari. Pertanto, saranno indicati i costi per il ripristino dello stato di progetto approvato.

Ne consegue che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica dell'immobile, il costo per il ripristino delle opere abusive realizzate e le spese tecniche. I relativi costi per la regolarizzazione edilizia, contemplano:

- Opere edili ed impiantistiche;
- Aggiornamento catastale;
- Certificazione impianti;

Gli stessi, sono stimati in € **12.000,00**. Motivo per cui il CTU ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato, un deprezzamento pari alle spese necessarie per gli interventi edilizi da effettuare e per i necessari adempimenti tecnico amministrativi (69.300,00 € – 12.000,00 € = € 57.300,00), ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: € 57.000,00 (euro Cinquantasettemila/00).

Prezzo base d'asta (pari al valore di stima al netto delle varie decurtazioni) € 42.750,00;

Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € **32.062,50**;

Rilancio minimo di gara: € 1.600,00;

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: 20% del prezzo offerto, DA VERSARE ENTRO IL TERMINE PREVISTO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

DÀ ATTO E AVVISA

che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dalla suddetta ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

DISPOSIZIONI COMUNI

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è

irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

Mentre, nel caso di offerta telematica, sempre a pena di inefficacia dell'offerta, il medesimo importo devono essere corrisposto con le modalità previste nel presente avviso e all'offerta deve essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, Viale Santa Panagia, n. 141/C, previo appuntamento telefonico (0931-464088). Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata

presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i 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 dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di

tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it).

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

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 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul **conto corrente bancario intestato a "Proc. Es. Immobiliare 403/2024 Tribunale di Siracusa"** al seguente IBAN: IT76A0538717100000004413257.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Es. Immobiliare 403/2024 Tribunale di Siracusa, versamento cauzione Lotto ...” (specificando il lotto per il quale si intende partecipare), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. 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’art. 490 c.p.c.. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell’ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l’inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 con dette modalità precisate.

ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea n. 1 assegno circolare e/o vaglia postale non trasferibile intestato al suddetto professionista, l’uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; b) in caso di offerta telematica copia della contabile

di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (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 eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (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 del Giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i;

- 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 della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare

online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

DEPOSITO FONDO SPESE IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà, altresì, depositare entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, con le medesime modalità previste per il versamento della cauzione, un fondo spese di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, con l'avvertimento che gli importi versati entro il termine di 120 giorni (o quello inferiore indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione, verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

Detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Si precisa che in caso di versamento del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno di scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo.

Nel medesimo termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. e, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis;

Il gestore tecnico della vendita telematica, ASTALEGALE.NET S.P.A., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. 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 indicato nell'offerta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, al prezzo sopra indicato (oltre i.v.a. se dovuta), e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - pvp.giustizia.it).

La vendita è a corpo e non a misura ed 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

In sede di aggiudicazione, qualora l'immobile fosse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, il delegato informa l'aggiudicatario che nel termine di giorni 10 dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito. In mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'art. 605 e segg. c.p.c.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve 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. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Dott. Abbruzzo Alessandro, in Siracusa, Viale Santa Panagia, n. 141/C, (Tel.: 0931 464088).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTALEGALE.NET ai seguenti recapiti:

- numero call-center: 02 800 300 21
- email: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 escluso i festivi.



La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteanunci.it;

Siracusa lì 09/02/2026



IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Alessandro Abbruzzo

