

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione civile

Proc. n. 420/2025 R.G.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Serena Santocono** (C.F. SNTSRN86H60F258F – tel. 333.2911328 – PEC serena.santocono@avvragusa.legalmail.it), professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura, giusta ordinanza del Tribunale di Siracusa emessa in data 29.01.2026 nel giudizio di divisione giudiziale n. 420/2025 R.G., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2027** alle ore 13:00, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, livello 0, corpo B, stanza n. 27, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente compendio immobiliare, meglio descritto nella relazione di stima in atti e consultabile unitamente all'ordinanza e al presente avviso sui siti indicati per la pubblicità legale.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito in Palazzolo Acreide (SR), Via Antonino Uccello n. 6, composto da appartamento posto al piano secondo e garage al piano terra, identificati al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al foglio 14, particella 503, subalterno 6, categoria A/3, e subalterno 1, categoria C/6, con corte comune di pertinenza al piano terra identificata al N.C.E.U. al foglio 14, particella 503, subalterno 5, nonché con la proporzionale comproprietà della strada condominiale di accesso al complesso, censita al N.C.T. al foglio 14, particella 13, ente urbano, superficie 411 mq.

Caratteristiche e condizioni dell'immobile

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento posto al piano secondo e da un garage posto al piano terra, facenti parte di un villino bifamiliare inserito in un complesso residenziale di villini. L'accesso avviene da una strada privata ad accesso pubblico, raggiungibile dal civico n. 6 di



Via Antonino Uccello; percorrendo la strada verso l'interno, l'ingresso è individuato nel sesto villino sulla destra, in corrispondenza del secondo cancello recante il numero 6.

L'appartamento, destinato ad abitazione unifamiliare, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al foglio 14, particella 503, subalterno 6, categoria A/3. Ha una superficie catastale di circa 128 mq, una superficie lorda coperta rilevata di circa 117,67 mq e un'altezza interna utile di circa 2,97 m. È disposto su un unico livello, al piano secondo, ed è accessibile mediante una rampa di scale dalla corte al piano terra, comune con il garage. L'unità è dotata di un balcone che si sviluppa lungo tre lati dell'appartamento, con superficie lorda di circa 44,57 mq.

La distribuzione interna comprende un ingresso-corridoio, una cucina-pranzo, un soggiorno, un ulteriore corridoio, camere, un bagno-lavanderia e un secondo bagno. Gli ambienti, ad eccezione dei corridoi, risultano dotati di aerazione e illuminazione naturale.

Il garage, posto al piano terra, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palazzolo Acreide al foglio 14, particella 503, subalterno 1, categoria C/6. Presenta una superficie catastale di circa 63 mq, una superficie lorda coperta rilevata di circa 67,82 mq e un'altezza interna utile di circa 2,26 m. È composto da un vano adibito ad autorimessa e da un servizio igienico. L'illuminazione e l'aerazione naturale diretta sono presenti nel vano autorimessa, mentre il servizio igienico ne è privo.

Le due unità immobiliari condividono la corte di pertinenza identificata al N.C.E.U. al foglio 14, particella 503, subalterno 5. È inoltre compresa la quota proporzionale di comproprietà della strada condominiale di accesso al complesso, censita al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 14, particella 13, quale ente urbano della superficie di 411 mq.

Stato di manutenzione

Secondo quanto rilevato dal perito in seno alla perizia allegata, l'appartamento presenta condizioni manutentive differenziate a seconda degli ambienti. Sono stati riscontrati fenomeni di umidità e condensa in alcune parti, con condizioni di conservazione variabili delle finiture interne e degli infissi. Il garage presenta condizioni manutentive maggiormente compromesse: la pavimentazione risulta in scarso stato di conservazione per usura e diffusi fenomeni di umidità di risalita, con macchie, aloni, efflorescenze ed erosione. Anche le pareti mostrano fenomeni di umidità ed efflorescenze, in particolare quella rivolta a ovest. Il soffitto, rifinito con intonaco rustico, è descritto in condizioni sufficienti. Gli infissi presentano condizioni di conservazione variabili; è presente un impianto elettrico esterno con punti luce e apparecchi illuminanti, mentre il servizio igienico è dotato anche di impianto idrico-fognante.

Regolarità edilizia e urbanistica

La perizia evidenzia che, nonostante la richiesta presentata al Comune di Palazzolo Acreide, non è stata rilasciata documentazione edilizio-urbanistica specifica relativa al cespite. La consulente ritiene

che l'edificazione originaria possa essere considerata legittima in quanto antecedente al 31 ottobre 1942, data dalla quale è richiesto il titolo edilizio per le costruzioni nei centri urbani. Non è stato tuttavia possibile verificare l'eventuale presenza di successive modifiche, in assenza della necessaria documentazione edilizia e catastale.

La perizia segnala inoltre la necessità di interventi di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, con oneri stimati dalla consulente ai fini della valutazione.

Quanto all'agibilità, la perizia precisa che le condizioni del fabbricato non consentono attualmente l'acquisizione della relativa certificazione. La consulente indica che, previo ripristino delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti, potrà essere presentata la Segnalazione certificata di agibilità, stimando i relativi costi in circa € 2.500,00.

Prezzo base: € 89.180,00 (euro ottantanovemilacentoottanta/00)

Offerta minima: € 66.885,00 (euro sessantaseimilaottocentoottantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.800,00

Disponibilità: occupato

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Termine fino alle h. 13:00 del giorno precedente la vendita, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura (IBAN: IT04N0623084500000015337154 – Banca Crédit Agricole), i versamenti degli importi richiesti per cauzione, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte analogico-cartacee dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Ispica (Rg) Via Statale n. 26/A.

L'ordinanza prescrive una duplice busta chiusa: sulla busta esterna potranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; all'interno dovrà essere inserita una seconda busta sigillata contenente l'offerta e recante il numero del giudizio e l'identificazione del bene. Nessun'altra indicazione dovrà essere

apposta sulla busta esterna. Il delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

L'offerta cartacea, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere, a pena di inefficacia: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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), i dati del bene, il 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, il termine per il pagamento del saldo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) e la dichiarazione di aver preso visione della perizia.

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 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.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Le offerte telematiche dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, entro il termine sopra indicato, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, secondo le modalità degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015.

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite 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, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. 2.

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.

L'offerta, a pena d'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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura all'IBAN: IT04N0623084500000015337154 – Crédit Agricole - importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Giudizio n. 420/2025 R.G., cauzione" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta 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 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; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio; c) l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); 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; 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; m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta 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 al giudizio 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 spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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; - gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, 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.

Il giorno della vendita, il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/120 secondi vi siano ulteriori rilanci. Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente. In caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno 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.

SALDO PREZZO, ONERI E SPESE

Il saldo del prezzo, detratta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto, la metà del compenso del professionista delegato relativa alla fase di trasferimento, nonché le spese

effettivamente sostenute per registrazione, trascrizione e voltura catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nei termini di legge e secondo l'ordinanza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessione, ragione, azione e servitù. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per tali motivi; eventuali vizi, difformità, oneri urbanistici o impiantistici e altri oneri, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosene tenuto conto nella valutazione, nei limiti di quanto previsto dalla legge.

La documentazione peritale, l'ordinanza di delega e il presente avviso saranno consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet indicati per la pubblicità della procedura. La visita dell'immobile dovrà essere richiesta secondo le modalità indicate nella documentazione della procedura e tramite il custode, ove nominato.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica nominato nell'ordinanza è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; il portale del gestore è www.astetelematiche.it. Per ogni aspetto non espressamente riportato nel presente avviso si rinvia all'ordinanza di delega, alla relazione di stima e alla normativa vigente.

Siracusa, 18 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Serena Santocono

