Tribunale di Siracusa

Proc n. 95/2025 RGE

Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Marco Miano, con studio professionale in Siracusa Viale teracati n. 160, pec: marco.miano@avvocatisiracusa.legalmail.it, in qualità di custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del 19.03.2026, dal Tribunale di Siracusa, in persona del G.E. Dott. Giuseppe Solarino, nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. 95/2025 R.G. Es. del Tribunale Civile di Siracusa, Sez. Es. Imm.,

Avvisa

che presso il Tribunale di Siracusa, sito in Siracusa al Viale Santa Panagia n. 109, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, in data 08.01.2027 ore 11:00 si procederà alla vendita con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, del seguente immobile:

Lotto Unico: piena proprietà dell'immobile sito in Augusta, Via Megara n. 414 piano 3, indentificato al N.C.E.U al foglio 91, particella 1542, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, superficie totale 162 m2, escluse aree scoperte 156 m2.

Prezzo base: € 77.475,00;

Offerta minima: € 58.106,25 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base ex art. 571 c.p.c.);

Rilancio minimo: € 4.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti),

Dà atto ed avvisa

che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita sopra citata e dal Codice di procedura civile;

Indicazioni sulla tipologia del bene e sulle condizioni dell'immobile

Il CTU riferisce che "*Secondo gli atti visionati presso l'ufficio tecnico ed il sopralluogo, l'immobile presenta delle irregolarità: la chiusura della veranda con struttura amovibile, non conforme al progetto originario e la realizzazione di un cucinino (al posto di un ripostiglio), un cambio di destinazione d'uso.*

- per la veranda è necessario presentare una CILA in sanatoria per la chiusura della veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, con il pagamento della sanzione minima.

Stima costo: 3.000,00 € (sanzione/tecnico), sanzione € 516,00 ed il versamento di € 25,00/m2 (267,50 €) - per il cucinino, non sanabile, si prevede la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Stima costo: 5.000,00 €" tali costi sono già stati decurtati dal prezzo finale.

Da ultimo, si segnala che l'immobile risulta libero. Per ogni più specifica descrizione dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima. L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Indica

sulle modalità comuni ad entrambe le modalità di presentazione delle offerte (telematica e analogica)
- che gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.
L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché versare un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate. 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 versare il saldo prezzo.
L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, con avvertenza che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo e non suscettibile di proroga alcuna di giorni 120 (centoventi), dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 T.U.B. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo spese della procedura. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

Sulle modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato e custode (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 3382703244. All'esterno della dedotta busta saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato, esclusivamente il nome, previa identificazione, 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;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con l'imposta di bollo vigente (€ 16,00), contenete, a pena di inefficacia: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del documento d'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, all'offerta minima sopra indicata, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta chiusa, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Marco Miano n.q." una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese. Il professionista delegato sigillerà in maniera idonea al momento del deposito la dedotta busta chiusa. Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute e dei relativi giorni di presentazione;

Sulle modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

- che il gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie, che vi provvederà a mezzo suo portale;
- che il portale del gestore della vendita telematica è https://www.astegiudiziarie.it;

- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;
- che 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 attraverso il Portale ministeriale delle Vendite pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;
- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. 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 che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, co. 5, D.M. n. 32/2015;
- che, 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, co. 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, co. 4, D.M. n. 32/2015);
- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. Del D.M. n. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano: "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) 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.

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.

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, lettere 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;

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".

- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;
- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo 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".
- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Proc. n. 95/2025 R.G.E., versamento cauzione lotto Unico" e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 95/2025 R.G.E. versamento fondo spese lotto Unico". Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine 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;
- che le coordinate bancarie del conto corrente acceso presso BPER Banca S.p.A. – filiale di Siracusa, intestato a "PROC.ES. 95/2025 TRIB. SIRACUSA", sono le seguenti: codice IBAN IT39F0538717100000004727205;
- che all'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita),

Indica

Sulle operazioni di vendita

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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;

- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, 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 ¼ 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.;
- che 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.;
- che, qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, co. 2, c.p.c.);
- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell'offerta più alta; 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 in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;
- che il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita;

Sugli adempimenti successivi alla vendita

- che 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 (comunque non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D.lgs n. 385/1993, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta;
- che in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo;
- che in caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;

Dà atto

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. 7, del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Precisa che

- 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. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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; 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;
- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti e sequestri gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura della procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento.
- per il lotto Unico non è presente l'attestazione di prestazione energetica;
- il lotto Unico è libero;

- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- l'offerente dovrà indicare all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati,

Avverte

che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e laddove necessario, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento. L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it. Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

Siracusa, 30.10.2026

Il Professionista Delegato/Custode

Avv. Marco Miano