TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 334/2024 R.G.E.I.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta **Avv. Silvia Leone**, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso il Tribunale di Siracusa, premesso che il G.E., con ordinanza del 18/09/2025 e successivi provvedimenti del 10/6/2026 ed 8/7/2026 ha disposto procedersi alla vendita degli immobili pignorati

AVVISA

che il giorno **12/01/2027 alle ore 12.00 per il primo lotto alle ore 12.30 per il secondo lotto alle ore 13.00 per il terzo lotto alle ore 13.30 per il quarto lotto** presso la sala aste telematiche, sita nel Palazzo di Giustizia del Tribunale di Siracusa, livello 0, corpo B, **aula n. 26**, si volgerà 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 decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32., per cui il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche, inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica, che è **Edicom Finance**, portale internet: www.garavirtuale.it contenenti le offerte per l'acquisto senza incanto dell'immobile meglio descritto nella consulenza estimativa in atti.

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 comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Individuazione degli immobili in vendita e della relativa "base di offerta".

LOTTO N. 1: Immobile sito nel Comune di Rosolini, in via Savoia n.111 identificato al NCEU foglio 40 Part. 187 sub.3, piano primo e arte del secondo (vano scala), composto abitazione del tipo economico di categoria A/3, classe 3, di vani 6,5 mq. 130,84, Rendita catastale euro 553,90.

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano rialzato di un edifico a tre elevazioni fuori terra.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica si ci riporta alla perizia redatta dall' Ing. Rosario Cavarra dalla quale si evincono delle irregolarità e difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini che devono essere regolarizzate

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per come indicato nella perizia di stima redatta dall' Ing. Rosario Cavarra a cui si riporta testualmente e di cui si invita la consultazione: *Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 17/03/1988, si riscontra, come unica difformità, la demolizione del tramezzo tra cucina e studio, citato in precedenza. Poiché da planimetria catastale sono riscontrabili due distinti vani adiacenti, sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale. Le difformità rientrano nella fattispecie di quelli sanabili*

con procedimento amministrativo. Non costituendo aumento di cubatura, l'eventuale aggiudicatario potrà presentare la pratica per il conseguimento del titolo in sanatoria. Pur ammettendo la fattibilità dell'azione di sanatoria delle irregolarità urbanistiche e catastali, descritte nel paragrafo D.5.II, preme far presente la piena incertezza di costi e tempi legati all'ottenimento di autorizzazioni e pareri per la completa vendibilità del bene.

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.

Prezzo base (primo tentativo) con detrazione delle spese indicate dal ctu in perizia: **€ 62.800,00**

Offerta minima: €. 47.100

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €. 3.200,00

LOTTO N. 2: Immobile sito nel Comune di Rosolini, in via Savoia n.111 identificato al NCEU foglio 40, part. 187 sub. 4 posto al piano primo – categoria catastale A/3 Classe 3, di vani 6 di 149,65 mq.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica si riporta alla perizia redatta dall' Ing. Rosario Cavarra dalla quale si evincono delle irregolarità e difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini che devono essere regolarizzate

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per come indicato nella perizia di stima redatta dall' Ing. Rosario Cavarra a cui si riporta testualmente e di cui si invita la consultazione: In occasione del sopralluogo si e avuto modo di riscontrare le seguenti difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini: *Assenza di tramezzo previsto tra cucina e studio e creazione di ambiente unico; Diversa destinazione d'uso della lavanderia utilizzata come ripostiglio; Diversa destinazione d'uso della dispensa utilizzata come doppio servizio/lavanderia; Diversa posizione della porta finestra e de balcone annesso della camera matrimoniale posto sul prospetto sud-est, invece che da prospetto sud-ovest come da progetto. Non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende pertanto necessario regolarizzare tali difformità. Non si riscontrano invece difformità catastali rispetto alla planimetria presentata in data 17/03/198.*

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.

Prezzo base (primo tentativo) con detrazione delle spese indicate dal ctu in perizia: **€ 71.800,00**

Offerta minima: €. 53.850,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €. 3.600,00

LOTTO N. 3: Immobile sito nel Comune di Rosolini, in via Savoia n.111 identificato al NCEU foglio40, part. 187 sub. 5 al piano seminterrato -categoria catastale A/3 Classe 3, di vani 5,5. L'ingresso avviene sia da Via Savoia n.111 da corpo scala ed un vano ingresso comune anche agli altri lotti, che dal lotto di terreno censito al NCT Foglio 40 part.lla 290 di 93,30 mq..

Per quanto attiene la regolarità urbanistica si riporta alla perizia redatta dall' Ing. Rosario Cavarra dalla quale si evincono delle irregolarità e difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini che devono essere regolarizzate

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per come indicato nella perizia di stima redatta dall' Ing. Rosario Cavarra a cui si riporta testualmente e di cui si invita la consultazione*: In occasione del sopralluogo si e avuto modo di riscontrare le seguenti difformità rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Rosolini*; *dal confronto dello stato di fatto con il progetto presentato per l'ottenimento della suddetta Concessione Edilizia 22/89, si riscontra la presenza di tramezzature non previste, con realizzazione di vani e spazi in difformità; Diversa posizione della porta di accesso dal corpo scala, spostata sul lato sud est del vano; modifica delle finestre e diversa collocazione della porta di accesso; non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende, pertanto, necessario regolarizzare tali difformità. Avendo convertito ad uso residenziale una porzione del piano particolareggiato, inizialmente destinata a parcheggio, risulterà necessario assicurare la superficie a parcheggio di progetto. Non si riscontrano invece difformità catastali rispetto alla planimetria presentata in data 17/03/198.*

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.

Prezzo base (primo tentativo) con detrazione delle spese indicate dal ctu in perizia: **€ 41.200,00**

Offerta minima: €.30.900,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €. 2.000,00

LOTTO N. 4: Garage sito nel Comune di Rosolini, in via delle Mimose identificato al NCEU foglio 40, part. 187 sub. 6 categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, Superficie commerciale 44,41 mq. L'ingresso avviene sia da Via delle Mimose e dal lotto 3 a mezzo di un vano porta d'accesso.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica si riporta alla perizia redatta dall' Ing. Rosario Cavarra dalla quale si evincono delle irregolarità e difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini che devono essere regolarizzate

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per come indicato nella perizia di stima redatta dall' Ing. Rosario Cavarra a cui si riporta testualmente e di cui si invita la consultazione*: In occasione del sopralluogo si e avuto modo di riscontrare le*

seguenti difformità rispetto al N.O. rilasciato dal Comune di Rosolini: Chiusura della finestra a nastro sul prospetto sud-ovest; Non avendo riscontrato successivi titoli autorizzatori per le modifiche sopra riportate, si rende, pertanto necessario regolarizzare tali difformità. Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 31/03/2011, si riscontra la chiusura della finestra a nastro sul prospetto sud-ovest che rende necessario un aggiornamento catastale.

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.

Prezzo base (primo tentativo) con detrazione delle spese indicate dal ctu in perizia: **€ 13.350,00**

Offerta minima: €. 10.012,5

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: pari al 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: €. 700,00

*** *** ***

Gli interessati all'acquisto dei lotti sopra indicati, 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. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro **le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita**.

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 nonché l'importo non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento delle superiori somme 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 sia della cauzione che del fondo spese versate 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.

Nel caso di offerta telematica entro le ore 12 del giorno antecedente alla vendita dovrà essere perfezionato l'accredito ***delle somme nel conto corrente della procedura***, sia degli importi richiesti per cauzione che per fondo spese. 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.

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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata in busta chiusa, **entro le ore 12:00 del giorno 11/01/2027 antecedente la vendita,** presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, Viale Teocrito n.112. Sulla busta chiusa dovranno essere annotate, a cura del delegato o di un collaboratore dello studio, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, il nome del Giudice dell'esecuzione, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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.

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, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, stato civile, regime patrimoniale, copia fotostatica di documento di identità. 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; 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; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i potei (es procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti, e da tutti sottoscritta e deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

- 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 (e non soggetto a sospensione feriale);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- 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;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto nonché l'importo non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese;

- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile intestato ad "Avv. Laura Leone n.q." allegato per il versamento della cauzione e del fondo spese;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- 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.).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA (art. 12 D.M. 32/15)

Le offerte presentate con modalità telematica, inoltre, devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano di seguito.

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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni del 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica (www.garavirtuale.it /) 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.

Modalità di trasmissione dell'offerta telematica (art. 13 d.m. 32/15)

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

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

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

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

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

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14 d.m. 32/15)

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.

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art. 15 d.m. 32/15)

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.

Versamento offerta e fondo spese vendita telematica

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **334/2024 R.G.E.I.** al seguente IBAN: **IT84Y0538717100000004574018**, nonché una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto a titolo di fondo spese.

I bonifici su conto corrente rispettivamente con causale "***Proc. Esecutiva n. 334/2024 R.G.E.I. lotto I o II o III o IV versamento cauzione***" **e "*Proc. Esecutiva n. 80/2024 R.G.E.I. lotto I o II o III o IV versamento fondo spese***", dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; 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. All'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

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, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali"

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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (10%) e dell'importo del fondo spese (20%), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico o, in caso di offerta cartacea, inserire gli assegni circolari non trasferibili intestati ad **Avv. Silvia Leone**;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- la dichiarazione di cui all'art 595 quarto comma cpc nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, con l'avvertimento che, in caso di adempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;

- 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;

- 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 (certificato 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

In data **12/01/2027 alle ore 12.00 per il primo lotto alle ore 12.30 per il secondo lotto alle ore 13.00 per il terzo lotto alle ore 13.30 per il quarto lotto** coloro che hanno scelto la presentazione

dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso la sala aste n. 26 del Tribunale di Siracusa, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare esclusivamente online tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in modalità telematica, il **gestore della vendita telematica**, **Edicom Finance,** almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

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 ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

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 adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa 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, si fa luogo alla vendita 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 ex 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 all'assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende le operazioni di vendita, rimettendo gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c.;

- qualora sia presentata istanza ex art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al G.E.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

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, maggior importo della cauzione versata; a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo; a parità di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **Edicom Finance** 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.garavirtuale.it e si 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.garavirtuale.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato stilerà il verbale, anche in caso di vendita deserta, che deve contenere le circostanze di tempo e di luogo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la eventuale dichiarazione di aggiudicazione con le generalità dell'aggiudicatario.

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo comporterà che il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione.

Il presente procedimento si basa su credito fondiario ex art. 41 co IV d.lgs. n.385/1993, per cui al versamento sul conto corrente della procedura sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento; l'importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal sottoscritto professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione.

Se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso l'aggiudicatario consegna al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero un documento bancario equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di cento venti giorni fissati per il versamento del prezzo.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

In sede di aggiudicazione il delegato informa l'aggiudicatario che 1) nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 2) in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il procuratore legale, avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura 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.

VENDITA, CANCELLAZIONI E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Si precisa che l'immobile è attualmente abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il ctu nominato ha provveduto alla redazione dell'APE.

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 ed integrato dal DPR 380/2001, 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 sito).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili saranno venduti libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri e altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure gli oneri tributari relativi all'acquisto dell'immobile, le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo 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.

Se, al momento della vendita, gli immobili saranno ancora occupati dell'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si rappresenta, altresì, che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 2) in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

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.

DISPOSIZIONI FINALI

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 il professionista delegato alle operazioni di vendita **Avv. Silvia Leone**, al seguente indirizzo mail **avv.silvialeone@gmail.com** o recapito telefonico 0931.461891.

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.:

- con la pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita;
- con la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data fissata per la vendita;
- con la pubblicazione a cura di Edicom Finance S.r.l. tramite il sistema "Aste Click" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data fissata per la vendita sui siti internet immobiliari privati ***casa.it, idealista.it e bakeka.it***, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito ***www.asteannunci.it*** (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923).

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Siracusa, 30/10/2026
Il professionista delegato
Avv. Silvia Leone