TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 33/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**
Professionista delegato: **Avv. Alessandra Cappello**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO A PREZZO RIBASSATO

L'Avv. Alessandra Cappello del Foro di Siracusa, quale professionista delegato alla vendita,

- premesso il provvedimento del G.E. di data 18.11.2024 e quello reso in data 5.2.2026;
- evidenziati i propri recapiti che, per le finalità di cui al presente avviso sono esclusivamente i seguenti: indirizzo pec: alessandra.cappello@pec.serviziposta.it; cell.: 347.3063265; studio sito in Siracusa, Viale Teracati n. 158/C;

rende noto che presso il Tribunale di Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, Sala Aste Telematiche - Livello 0 - Corpo B

Stanza n. 27

il giorno

mercoledì 10 febbraio 2027, alle ore 12:00

si terrà la

vendita senza incanto con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista

dei seguenti diritti reali immobiliari:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Lentini (SR), avente accesso sia da Via Santa Croce n. 24 sia dal Vicolo Orazio Coclite n. 9, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 91, particella 6631 subalterno 5, Cat. A/3, mq 236, escluse aree scoperte mq 227, rendita catastale € 417,56; foglio 91, particella 6631 subalterno 1, Cat. C/6, mq 20, rendita catastale € 34,09.

PREZZO BASE: € 39.867,18 (eurotrantanovemilaottocentosessantasette/18)

OFFERTA MINIMA: € 29.900,38 (euroventinovemilanovecento/38)

MINIMA OFFERTA IN AUMENTO: € 2.000,00 (euroduemila/00)

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI: L'IMMOBILE È ANALITICAMENTE

DESCRITTO NELLA RELAZIONE TECNICA REDATTA DALL'ESPERTO ING. NICOLA FERLA E ALLEGATA AL FASCICOLO DELLA ESECUZIONE, CHE POTRÀ ESSERE CONSULTATA CON I RISPETTIVI ALLEGATI, E ALLA QUALE SI FA ESPRESSO RINVIO PER TUTTO CIÒ CHE CONCERNE LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI PESI E ONERI A QUALSIASI TITOLO GRAVANTI SUL BENE E QUANT'ALTRO EMERGA DA ESSA.

Con riferimento alle informazioni di cui all'art. 173-quater disp. att. cpc, si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta che la costruzione del fabbricato di complessivi quattro piani fuori terra e garage interrato è stimata antecedente al 1967 (come desumibile dall'atto di compravendita). In particolare, il tecnico precisa che: *"Sia il fabbricato che i locali posti al paino terra e piano primo si presentano a vista in condizioni buone, in particolare gli interni sono rifiniti in modo curato: presentano finiture semplici, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colorazione in bianco, l'illuminazione è classica con elementi a discesa dal soffitto, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni in alluminio mentre le porte interne sono in legno. I locali posti al piano secondo e terzo, invece, sono lasciati rustici e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per completare le finiture. I locali in oggetto si sviluppano per complessivi 240 mq circa (circa 60 mq a piano); l'ultimo piano ha un terrazzino scoperto di circa 20 mq. In merito agli impianti, si fa presente che la casa è dotata di impianti idrico ed elettrico sopratraccia che a vista sembrerebbero a norma. All'esterno, i prospetti si presentano in buono stato di manutenzione. Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi in condizioni accettabili, non necessitando di un intervento di rinnovamento (salvo che pe i locali piano secondo e terzo che sono lasciati a rustico)…Rispetto a quanto agli atti (planimetrie catastali) si rilevano piccole difformità degli spazi interni al piano terra (è stato ricavato uno stanzino mediante la realizzazione di una parete divisoria) ed al paino secondo (al momento allo stato rustico, dove sono state eliminate 2 pareti interne)".*

SI EVIDENZIA CHE L'ESPERTO INCARICATO DAL G.E. HA PROVVEDUTO ALLA REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, RISCONTRANDO CHE L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RIENTRA IN CLASSE "E" E CHE L'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE È 149,8 KWH/MQ ANNO.

SI EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE È OCCUPATO.

***

La vendita si svolgerà alle condizioni e secondo le modalità che sono di seguito indicate:

condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella/e relazione/i in atti e relativi allegati (pubblicati sui siti internet unitamente al presente avviso) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive. Qualora l'avviso di vendita sia riferito a più lotti le vendite avverranno distintamente, singolarmente e separatamente per ciascun lotto.

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.

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 nella/e relazione/i dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate; se dopo la vendita l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

Si evidenzia che, a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, non risultano notizie sufficienti a verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti; detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano e relativamente ai quali viene esclusa ogni garanzia e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente.

Si evidenzia inoltre che a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, dalla documentazione in atti non risultano ulteriori sufficienti notizie, oltre quelle evidenziate in precedenza e segnalate dall'esperto, e conseguentemente non si possono fornire garanzie di alcun tipo, e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente:

- in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui alla legge 10.6.1939 n. 1089, ovvero al d.lgs. 29.10.1999 n. 490, ovvero al d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rispettive, successive modifiche e /o integrazioni, o di altro genere;

- in ordine ai requisiti energetici di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133 e di cui al dpr 2 aprile 2009 n. 59, come ulteriormente modificato dal d.l. 4 giugno 2013 n. 63 convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;

- in ordine ai requisiti sulla prevenzione incendi di cui al d.m. 16 febbraio 1982 ed ai requisiti di cui al d.m. 10 marzo 1998 e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;

- in ordine alla conformità dello stato dei luoghi alle particelle e planimetrie catastali;

- in ordine alla conformità alla normativa in materia di parcheggi;

- in ordine alla conformità alla normativa in materia ambientale.

Si evidenzia, ancora, che non risultano notizie, oltre quelle emergenti dalle note di trascrizione prodotte in atti dai creditori, dagli atti e documenti presenti nel fascicolo, e dalla/e relazione/i dell'esperto e rispettivi allegati, e che la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente, in ordine all'esistenza di vincoli o oneri di natura reale, in ordine alla esistenza di un condominio in cui sono ricompresi gli immobili oggetto della vendita, alle prescrizioni di un eventuale regolamento condominiale ed a vincoli o oneri di natura condominiale.

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. cpc si avvisa espressamente che l'aggiudicatario potrà

avvalersi, ma solo ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

modalità della vendita telematica sincrona mista senza incanto

Il GE ha ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica sia su supporto analogico e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, dal momento che tale sistema, nel primo periodo di attuazione della riforma e fatta salva ogni successiva valutazione, appare consentire una più ampia partecipazione alle vendite forzate.

Disposizioni comuni alle offerte analogiche e a quelle presentate telematicamente

l'**offerta di acquisto** è regolata, per quanto attiene alla validità ed efficacia, dal presente avviso, dalle ordinanze del GE di cui l'avviso costituisce attuazione, nonché dal Codice di Procedura Civile.

1) ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti speciali previsti dalla legge), è ammesso ad offrire per l'acquisto dei diritti sugli immobili pignorati; è possibile partecipare anche a mezzo di avvocato, quale procuratore speciale, non necessariamente ai sensi dell'art. 579, ultimo co. cpc conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 571, primo co. cpc ed ai provvedimenti del GE richiamati in premessa;
2) l'offerta è irrevocabile (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, terzo co. cpc) e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che si ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;
3) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Siracusa, sede del Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
4) l'offerta deve inoltre contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della/e relazione/i dell'esperto e relativi allegati; può evidenziare se l'intestatario del diritto reale immobiliare oggetto della vendita intenda usufruire di particolari regimi fiscali, specificando quale; può contenere, infine, ogni altro elemento utile alla valutazione della medesima (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo comma cpc);
5) in nessun caso sarà possibile trasferire i diritti reali immobiliari oggetto della vendita a soggetto diverso dall'offerente;

Disposizioni ulteriori relative alle sole offerte analogiche

6) l'offerta deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento in giorno ed orario da concordare per iscritto tramite il recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, (in ogni caso escludendo i giorni festivi

ed orari non compresi tra le 9,00 e le 19,00) e comunque, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data per la quale è stata fissata la vendita (conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 569, terzo co. e 571, secondo co. cpc); qualora tale giorno sia festivo la scadenza si deve intendere riferita alle ore 12,00 del primo giorno non festivo antecedente;

7) l'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere presentata in busta chiusa; tale busta chiusa sarà comunque sigillata ulteriormente, in maniera idonea, dal professionista delegato, o da un suo incaricato, al momento del deposito; qualora nell'ambito della medesima procedura siano posti in vendita distinti lotti e l'offerente intendesse formulare offerta per due o più lotti, deve presentare, per ciascun lotto, distinte buste e distinte offerte;

8) sull'esterno della busta contenente la singola offerta sono annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Giudice dell'esecuzione; il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte;

9) i requisiti dell'offerta, consistente in una dichiarazione con cui si manifesta l'intenzione di voler acquistare il diritto reale posto in vendita, con la specificazione del lotto, se la procedura prevede distinti lotti, da depositarsi in regola con il bollo (da € 16,00, o comunque dell'importo vigente al momento della presentazione, da applicarsi sull'offerta medesima), sono, a pena di inefficacia (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), i seguenti:

   9.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica, deve essere sottoscritta dallo stesso e deve indicare: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata; qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni e l'acquisto ricada nella comunione legale deve indicare altresì i seguenti dati del coniuge: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza; qualora invece, l'offerente, sia coniugato in regime di comunione dei beni, ma l'acquisto sia escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 179, ultimo co. c.c., il coniuge non acquirente dovrà partecipare alle successive operazioni di vendita e, in ipotesi di aggiudicazione in favore del coniuge offerente, dovrà effettuare, a verbale, apposita dichiarazione con cui riconoscerà l'acquisto come bene personale dell'altro coniuge;

   9.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori (o da quello tra essi che esercita esclusivamente la potestà), previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero dal legale rappresentante e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando anche il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi sia al/i legale/i rappresentante/i, sia al minore/incapace; deve altresì indicare gli estremi del provvedimento di autorizzazione dal Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia coniugato si applicano le prescrizioni di cui al prec. n. 9.1. a cui si rinvia;

   9.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato o altra persona non fisica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante (o da altro soggetto persona fisica titolare di specifico potere rappresentativo) e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o

domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al rappresentante, nonché: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita iva della società, associazione, comitato o altra persona non fisica;

9.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare, l'offerta deve essere sottoscritta dallo stesso avvocato e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al solo avvocato;

9.5. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti, oltre a quanto prescritto in precedenza per ciascuno dei soggetti partecipanti, deve specificare quale, tra essi, in ipotesi di svolgimento della gara, sarà l'unico legittimato a presentare offerte in aumento;

9.6. per l'ipotesi di offerta formulata da procuratore speciale, oltre a quanto prescritto ai precc. nn. 9.1, 9.2. e 9.3, con riferimento al soggetto rappresentato, deve indicare i medesimi dati con riferimento al procuratore speciale;

9.7. in tutte le ipotesi deve consentire di individuare il diritto reale immobiliare per il quale l'offerta è proposta, con la specificazione del numero della procedura e del lotto, se la procedura prevede distinti lotti;

9.8. in tutte le ipotesi deve contenere, a pena di inammissibilità, l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere "inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza" (v. art. 571, comma 2, cpc), cioè al PREZZO BASE; in altri termini l'offerta deve essere almeno pari alla cifra indicata nel presente avviso, distintamente per ciascun lotto, come OFFERTA MINIMA;

9.9. in tutte le ipotesi deve specificare il termine, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, di pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari e di quant'altro sia a carico dell'aggiudicatario (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo comma cpc) pagamento che andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura (la cui intestazione e le coordinate IBAN sono di seguito indicate);

10) l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione (in conto prezzo, in caso di aggiudicazione) mediante assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato a "**Avv. Alessandra Cappello n.q. di professionista delegato**" di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, secondo comma cpc), che verrà trattenuto in caso di inadempimento; tale assegno, o tale vaglia postale, deve essere inserito, insieme all'offerta, nella busta prevista al prec. n. 7;

11) all'offerta deve essere altresì allegato, quale anticipo forfetario delle spese di procedura che saranno a carico dell'aggiudicatario, un ulteriore assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato a "**Avv. Alessandra Cappello n.q. di professionista delegato**" e di importo pari al 20% del prezzo offerto e comunque pari al quinto del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa); tale assegno, o tale vaglia postale, per fondo spese, deve essere inserito insieme all'offerta, nella busta prevista al precedente n. 7;

12) all'offerta, anch'essi inseriti nella busta prevista al prec. n. 7, devono essere inoltre allegati, a

pena di inefficacia (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa):

12.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, anche del coniuge;

12.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori o del legale rappresentante (oltreché del minore o del soggetto incapace); inoltre dovrà esservi allegata copia autentica del ricorso e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale anche del coniuge;

12.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato, o altra persona non fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che interviene in nome e per conto della società, associazione, comitato o altra persona non fisica; inoltre, ove il soggetto sia iscritto al registro delle imprese, deve essere allegato un certificato camerale aggiornato, altrimenti copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, e, per l'ipotesi che i poteri dell'offerente non emergano dal certificato camerale (o dall'atto costitutivo o dallo statuto), anche copia autentica della delibera assembleare, o del c.d.a., o di altro organo competente, relativa al conferimento dei poteri;

12.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del solo avvocato; l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare e documentare presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento, da richiedere per iscritto al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dalle ore 17,00 alle 20,00 (o in altro orario da concordare con il professionista delegato) e comunque entro e non oltre le ore 20,00 del giorno di scadenza, tutti i dati prescritti ai precc. nn. da 12.1. a 12.3., relativi al soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, primo co. cpc), cioè l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, secondo co. cpc); qualora il suddetto termine di tre giorni scada in un giorno festivo la scadenza si deve intendere riferita al primo giorno feriale successivo, sempre entro e non oltre le ore 20,00;

12.5. per l'ipotesi di offerente procuratore speciale: fotocopia dei documenti prescritti poco sopra ai precc. nn. da 12.1. a 12.3., sia con riferimento al soggetto rappresentante che al soggetto rappresentato, nonché l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;

12.6. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti: i documenti prescritti dai prec. nn. da 12.1. a 12.5. relativamente a ciascuno dei soggetti offerenti;

Disposizioni ulteriori relative alle sole offerte presentate

telematicamente

13) l'offerta presentata in modalità telematica deve essere conforme alle previsioni degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:

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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, 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, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in 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.

14) l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento; il superiore importo dovrà essere corrisposto mediante bonifico sul conto corrente della procedura e all'offerta deve essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento; l'accredito del superiore importo deve perfezionarsi entro le h.12.00 del giorno precedente la vendita pena l'inammissibilità dell'offerta;

15) dovrà inoltre essere versato un fondo spese in misura pari al 20% del prezzo proposto e comunque pari al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese fatta salva la restituzione dell'eccedenza; il superiore importo dovrà essere corrisposto mediante bonifico sul conto corrente della procedura e all'offerta deve essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento; l'accredito del superiore importo deve perfezionarsi entro le h. 12.00 del giorno precedente la vendita;

16) nel caso di offerta telematica, entro il suddetto termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e 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;

17) si precisa che i bonifici relativi ai versamenti di cui ai superiori nn. 14 e 15 devono riportare, rispettivamente, le seguenti causali: "***procedura esecutiva RGE n. 33/2023 versamento cauzione*** **e "*procedura esecutiva RGE n. 33/2023 versamento fondo spese*";**

18) l'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **http://pst.giustizia.it** tramite il servizio *"Pagamento di bolli digitali"*.

Operazioni di esame delle offerte e di vendita

19) il professionista delegato non accede al conto della procedura per consultarlo nel corso del periodo in cui è possibile presentare domande di partecipazione alla vendita (cioè nel periodo compreso tra la prima pubblicazione dell'avviso ed il momento in cui l'offerta è automaticamente decifrata, cioè non prima dei centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita);

20) alle operazioni di apertura ed esame delle buste contenenti le offerte (v. nn. 22 e 23), nonché alle operazioni di vendita (v. nn. 24-30) sarà possibile partecipare, da parte degli offerenti, personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) ovvero tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;

21) in ipotesi di partecipazione personale, i soggetti offerenti e/o gli eventuali procuratori speciali saranno identificati mediante esibizione di valido documento di identità; gli eventuali procuratori speciali dovranno altresì allegare l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;

22) qualora l'offerente non sia presente, con le modalità evidenziate poco sopra ai nn. 19 e 20, e l'offerta fosse unica, l'aggiudicazione potrebbe comunque avvenire a suo favore; se invece fossero presenti più offerte l'assente non potrebbe partecipare alla gara di cui all'art. 573, primo co. cpc; nell'ipotesi di offerta presentata congiuntamente da più soggetti devono essere presenti tutti gli offerenti; nell'ipotesi di offerta presentata da un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, e qualora l'acquisto sia da escludere dalla comunione, deve essere presente anche il coniuge che in ipotesi di aggiudicazione resterebbe estraneo all'acquisto;

23) il professionista delegato apre le buste telematiche e cartacee alla data, orario e luogo fissati nel presente avviso per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti che intenderanno partecipare; dopo l'apertura, il professionista delegato procederà all'esame delle buste telematiche e cartacee; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita;

24) su ogni offerta il professionista delegato sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, primo co. cpc);

25) a questo punto il professionista delegato procede, sulle offerte valutate ammissibili, alle operazioni di vendita, distinte per ciascun lotto;

26) se l'offerta è unica ed è pari o superiore al 'PREZZO BASE', nella misura indicata nel

presente avviso, e non sono state presentate istanze di assegnazione, la stessa è senz'altro accolta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, secondo comma cpc) e i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'unico offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 29;

27) se l'offerta è unica ma è inferiore al 'PREZZO BASE' indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, terzo comma cpc); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 29;

28) se vi sono più offerte valide, il professionista delegato procederà con gara che vedrà la partecipazione degli offerenti telematici, che prenderanno parte alla gara in via telematica, e degli offerenti presenti, che prenderanno parte alla gara comparendo personalmente; in ogni caso la gara prende avvio dall'offerta più alta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 573, primo comma cpc) e con aumenti nella misura indicata nel presente avviso come 'MINIMA OFFERTA IN AUMENTO'; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'ultimo offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 29; i rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica; il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta; è rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati;

29) 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 tempo più breve possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 29; 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;

30) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 cpc il professionista delegato, all'esito della vendita non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 cpc, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter cpc (conformemente ai provvedimenti del GE richiamati in premessa); parimenti il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter cpc (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II cpc) qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 cpc;

31) i soggetti che si rendono aggiudicatari devono dichiarare nel verbale di vendita, qualora non abbiano già effettuato tale dichiarazione nell'offerta, la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, quale sede del Giudice dinanzi a cui è pendente la procedura esecutiva; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 174 disp. att. cpc), l'aggiudicatario inoltre fornirà al professionista delegato informazioni in

ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

32) agli offerenti non aggiudicatari saranno restituite le cauzioni e gli importi versati a titolo di spese dopo lo svolgimento delle operazioni di vendita, o comunque nel più breve tempo possibile, si precisa che le restituzioni saranno al netto delle commissioni bancarie, ove applicate;

33) esperita la vendita ed avvenuta l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la sola cauzione), entro e non oltre centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, secondo una delle seguenti modalità, che sarà indicata subito dopo l'aggiudicazione:

    32.1. mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono indicate nel presente avviso;

    32.2. qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 4, d. lgs. 1.9.1993 n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nell'ipotesi in cui il residuo prezzo ecceda il credito fondiario nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese, v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), mediante pagamento diretto all'istituto creditore nei limiti suddetti, nonché, per la parte eccedente, mediante le modalità indicate al prec. n. 32.1.;

34) nelle ipotesi previste dal precedente n. 32.2, per la parte di prezzo che sarà pagata direttamente al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà consegnare nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente, comprovante l'avvenuto versamento (conformemente a quanto prescritto dall'art. 585, primo co. cpc e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa);

35) ove non avverrà il tempestivo versamento del residuo prezzo, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 574, terzo co. cpc e dall'art. 587, primo co. cpc) e saranno adottati i provvedimenti prescritti dagli artt. 587 cpc, 176 disp. att. cpc e 177 disp. att. cpc;

36) sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (conformemente a quanto prescritto dall'art. 2, comma settimo D.M. 227/2015 e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa); qualora l'aggiudicatario voglia usufruire di agevolazioni fiscali, e non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare apposita istanza in tal senso, rivolta al Giudice dell'Esecuzione, e corredata di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di idonea documentazione e comunque di ogni altro elemento che la legge prescrive relativamente al regime fiscale di cui intende beneficiare; si evidenzia che è esclusivo onere ed interesse dell'aggiudicatario individuare e consegnare tempestivamente la documentazione idonea all'ottenimento dei benefici fiscali richiesti, accertarsi della corretta tassazione, nonché promuovere eventuali impugnazioni e/o contestazioni avverso la tassazione stessa; l'aggiudicatario inoltre, se non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo,

specificare se coniugato e, in ipotesi positiva quale sia il regime patrimoniale della famiglia;

37) il professionista delegato provvederà alla redazione della bozza del decreto di trasferimento ed all'esecuzione delle formalità di trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle ipoteche e di ogni altra eventuale formalità indicata nel decreto di trasferimento; gli importi occorrenti per le spese e compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa) ed il professionista delegato provvederà al pagamento delle suddette spese, oneri tributari e compensi non appena conoscerà i provvedimenti di tassazione e liquidazione, anche qualora tali provvedimenti fossero contestabili da parte dell'aggiudicatario, utilizzando il fondo spese di cui al precedente n. 11; qualora esso non fosse sufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto a versare una integrazione al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo; qualora, invece, gli oneri a carico dell'aggiudicatario siano inferiori alle somme forfetariamente versate, la differenza sarà restituita subito dopo l'espletamento delle formalità relative al decreto di trasferimento;

38) quando il professionista ritiene probabile che la vendita con incanto ex art. 576 cpc possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione ex art. 591 ter cpc.

39) L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'art. 605 e ss. c.p.c..

Disposizioni conclusive

Del presente avviso è realizzato un originale cartaceo sottoscritto analogicamente dal professionista delegato, custodito, fino all'espletamento delle operazioni di vendita, dal professionista delegato stesso e successivamente inserito nel fascicolo della procedura esecutiva presente presso il Tribunale di Siracusa. Di esso è data pubblicità, conformemente alle prescrizioni dei provvedimenti del GE richiamati in premessa,

a. mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (**https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**),

b. mediante pubblicazione (unitamente ai provvedimenti del GE, alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati) sui siti internet **www.astegiudiziarie.it.** e **www.tribunalesiracusa.it**.

c.

c.1. mediante pubblicazione (unitamente alle foto dell'immobile contenute nella relazione dell'esperto, all'offerta minima (evidenziata nell'avviso medesimo) e del contatto del professionista delegato e custode (anch'essi evidenziati nell'avviso) sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it;

c.2. mediante pubblicazione (unitamente ai provvedimenti del GE, alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati) sul sito internet www.asteannunci.it.

Si evidenzia, come da ordinanza del GE del 18.11.2024, che il **Gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** sito internet (portale del gestore) **www.astetelematiche.it**

Si rende noto che il conto corrente della procedura è stato aperto presso la Crèdit Agricole Italia S.p.A. ed è il seguente:

Intestazione: PROC. ESEC. N. 33/2023 TRIBUNALE DI SIRACUSA

coordinate IBAN: IT52E0623017102000015688454

Si evidenzia che eventuali richieste di visita agli immobili oggetto del presente avviso devono essere formulate attraverso il portale delle vendite pubbliche **entro e non oltre il 29.1.2027**.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, previa richiesta da formulare per iscritto, al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso.

Si avvisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso.

Si evidenzia che il presente avviso, nella forma e nel contenuto, costituisce compiuta esecuzione dei provvedimenti del GE di data **18.11.2024** e **5.2.2026** con cui sono state impartite specifiche istruzioni al riguardo.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Siracusa, il 6 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Alessandra Cappello

