S T U D I O L E G A L E
Avv. SEBASTIANO SCALA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Via C. Benso di Cavour, 129 – 96017 Noto (SR)
tel. 0931571555 - fax 09311846018

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 139/2025

AVVISO DI VENDITA

SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Il sottoscritto **avv. Sebastiano Scala**, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c giusta ordinanza di delega del 24/03/2025, per il compimento delle operazioni di vendita, della procedura esecutiva già indicata in epigrafe e portante il n. 139/2025 RGE

AVVISA

Che in esecuzione della suddetta delega secondo i modi e i termini, che saranno qui di seguito indicati, **presso il Tribunale di Siracusa Viale S. Panagia n. 109 livello 0 corpo B stanza n. 27** presso la sala aste vendite telematiche **in data 19 febbraio 2027 alle ore 09.00** si procederà alla

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

e se del caso, alla aggiudicazione del seguente lotto indicato e meglio descritto nell'elaborato peritale al quale espressamente di rinvia e di cui si raccomanda un'attenta e scrupolosa lettura e che comunque l'offerente con la mera partecipazione dichiara di aver compiutamente letto e segnatamente del lotto unico:

"*Intero della piena proprietà della casa* *composta nell'intero di tre vani ed accessori tra piano terra, primo e secondo piano, sita nel* ***Comune di Sortino, in Via P. Micca n. 9,*** *censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 68: particella 4280, (ex particella 23), piano T-1-2-, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 162,68*. **L'immobile presenta difformità urbanistiche nella distribuzione degli spazi interni.** Inoltre la scala occupa un'altra posizione rispetto alla planimetria di progetto ed è stata aumentata la cubatura dell'edificio giacché è stato occupato lo spazio di una modesta veranda a secondo piano. Per come analiticamente descritto nella perizia di stima al fine di eliminare la suddetta difformità è necessario

presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis comma 1 del D.P.R. 380 del 2001, si precisa che i relativi oneri sono stati già detratti dal valore di stima. L'immobile in vendita si presenta in buone condizioni strutturali, in sufficienti condizioni manutentive **ed è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.**

Prezzo a base d'asta: (pari al valore di stima, già al netto delle correzioni e degli adeguamenti legati alle eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie, **ridotto di un ulteriore quarto** ex art. 591 c.p.c. in forza dell'ordinanza di vendita) **Euro 28.192,50 (ventottomilacentonovantadue/50). L'offerta minima** a pena d'inefficacia della stessa ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. è pari **Euro 21.144,37 (ventunomilacentoquarantaquattro/37). In caso di gara, il rilancio minimo sarà di Euro 2.000,00 (duemila/00).**

L'immobile, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, e per come risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento**. La vendita forzata NON è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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, richiesta certificato di agibilità, 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.

- La vendita avviene, a corpo e non a misura, nello **stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

L'immobile è compiutamente descritto nell'elaborato peritale che è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito/sui siti internet indicato/i per la pubblicità. Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore nel detto elaborato.

− **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili.**

SITUAZIONE URBANISTICA E STATO DI OCCUPAZIONE

Dall'esame della documentazione urbanistica si rilevano: **difformità urbanistiche nella distribuzione degli spazi interni.** Inoltre la scala occupa un'altra posizione rispetto alla planimetria di progetto ed è stata aumentata la cubatura dell'edificio giacché è stato occupato lo spazio di una modesta veranda a secondo piano. Per una completa intelligenza si rinvia espressamente alla perizia di stima.

Allo stato l'immobile è occupato.

Ogni richiesta di visita dell'immobile da parte degli interessati a proporre offerta dovrà essere formulata esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/

1. Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.
- sul sito www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- sul sito internet immobiliare www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, www asteannunci.it;

2. Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 DM 32/2015).

− Il gestore della vendita telematica è la società la **Zucchetti S.p.A.** che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it

Il referente della procedura nonché delegato alla vendita è **l'Avv. Sebastiano Scala, dinanzi al quale e presso il suo studio in Noto nella via C. Benso di Cavour, 129** avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

− L'offerta **NON** sarà efficace **se l'offerente non presta cauzione**, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato (per l'offerta analogica), **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto (10%)**, che sarà trattenuto in caso di inadempimento; **l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione**, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), **di un fondo spese, in misura pari al quinto del prezzo proposto (20%)** importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; **gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.**

− Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi, la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo

utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto **corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile**. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico con congruo anticipo **ribadendo che si terrà conto della data dell'effettivo accredito delle somme e NON della eventuale disposizione impartita all'Istituto di credito dell'offerente.**

− Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

− Alla gara potranno partecipare i soggetti – escluso il debitore e tutti i soggetti cui è fatto divieto dalla legge - che, alternativamente e a loro scelta, avranno presentato con le modalità di cui al punto **A) offerta analogica in busta chiusa** o con le modalità di cui al punto **B) offerta telematica** ovvero le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal D.M. 32/2015

A) OFFERTA ANALOGICA

Le offerte presentate in modalità analogica dovranno essere depositate, anche da persona diversa dall'offerente, a mani presso lo studio del professionista delegato **sito in Noto (SR) nella via C. Benso di Cavour, 129** e **previo appuntamento telefonico, al numero 3478506012, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita** "in busta chiusa" all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del **Giudice dell'Esecuzione**, quello del **Professionista Delegato** e la **data fissata per l'esame** delle offerte. Si precisa che sulla busta **NON** dovrà essere apposta nessuna altra indicazione.

− **L’offerta di acquisto è una dichiarazione, sottoscritta in maniera autografa dall’offerente**, **in regola con il bollo** e per la sua validità deve contenere:

a) se l’**offerente è una persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio (**in caso di mancata dichiarazione od elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Siracusa le comunicazioni saranno fatte ex art. 174 disp. att. c.p.c. presso la Cancelleria del Tribunale**) lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, per il tramite dell’offerente, rilasci la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se **l’offerente è una società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell’impresa, il nome del legale rappresentante;

c) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

d) l’anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

e) l’indicazione e descrizione del bene per il quale l’offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;

f) l’indicazione del referente della procedura;

g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

h) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d’inefficacia, al prezzo minimo indicato nell’avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale. Sarà invece possibile l’indicazione di un termine inferiore, circostanza che

verrà presa in considerazione dal Professionista o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;

j) **la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile**;

k) **assegno circolare o vaglia postale intestato all'avv. Sebastiano Scala, con la clausola NON TRASFERIBILE,** a titolo di cauzione **dell'importo pari al 10% del prezzo offerto** (che sarà trattenuta in caso di inadempimento). L'offerente è tenuto a versare, a mezzo di **ulteriore assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, un fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto**, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo. **L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.**

l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio n 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. Alla offerta dovrà, inoltre, essere allegata compiutamente tutta la documentazione di cui al punto C) del presente avviso. L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene

potrà essere comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; in caso di presenza di altre offerte, si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, **DEVE** essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

− L'offerta è da ritenersi inammissibile, salvi gli altri casi di inammissibilità dettati dal codice e dalla Ordinanza di Vendita, se:

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

− Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente all'esperimento della vendita**, mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero - offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it

− L'offerta telematica 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.

− Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. **Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili.** La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

− L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati – e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art.12, comma 5, del D.M. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta.

Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui **ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, oltre l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile o restituzione eccedenza fondo spese. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

I versamenti della cauzione e del fondo spese si effettuano tramite DUE DISTINTI BONIFICI BANCARI sul conto corrente aperto dal delegato e intestato alla procedura (Tribunale di Siracusa – Proc. N. 139/2025 R.G.E., IBAN IT39H0538717100000004733072, con le seguenti causali:

1) Procedura Esecutiva N. 139/2025 RGE, versamento cauzione;

2) Procedura Esecutiva N. 139/2025 versamento fondo spese.

- L’offerente deve procedere al versamento del bollo dovuto per legge (attualmente Euro 16,00) con modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/200. Il bollo può essere pagato tramite carta di

credito o bonifico bancario tramite il servizio “Pagamento dei Bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici https://pst.gisutizia.it.

− L’offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all’art. 12 D.M. 32/2015 ed ivi riportati:

a) se l’offerente è **una persona fisica**: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, (in caso di mancata dichiarazione od elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Siracusa le comunicazioni saranno fatte ex art. 174 disp. att. c.p.c. presso la Cancelleria del Tribunale) lo stato civile, eventuale indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta**). Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, per il tramite del partecipante, rilasci la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile. Se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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.

Alla offerta dovrà essere allegata compiutamente tutta la documentazione di cui al punto C) del presente avviso.

− Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

− L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

− 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.

Dovranno essere rispettate, riassuntivamente, le seguenti indicazioni di cui al D.M. 32/2015

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

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

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo

26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 si indica il seguente numero fax: 0931752616 dell'Ufficio Giudiziario presso il quale è iscritta la procedura;

− L'offerta è da ritenersi inammissibile, salvi gli altri casi di inammissibilità dettati dal codice e dalla Ordinanza di Vendita se:

1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;

2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;

3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

- Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

C) Allegati all'offerta cartacea o telematica

− All'offerta telematica o cartacea dovranno essere allegati:

a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, 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, un assegno circolare ovvero vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato alla vendita per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a

titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma settimo del D.M. 227/2015;

d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

e) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni prima del deposito dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

h) se l 'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

− I documenti allegati all'offerta presentata con modalità telematica, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per

immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita.

D) Modalità di svolgimento della gara con modalità sincrona mista

− Sul portale sopra indicato è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

− L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

− Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato nel luogo da questi scelto ed ivi indicato, ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

− Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte Professionista Delegato:

• verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

• verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;

• procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara.

− L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale online è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

− Alla data fissata per la vendita dovrà presentarsi l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica. Questi potrà comunque farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da

una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

− Per coloro che hanno **presentato l'offerta in modalità telematica**, il **gestore della vendita telematica**, 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 ed un invito a connettersi ad esso e ad accedere con le proprie credenziali.

− La gara, che si svolge **con modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del delegato, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ed ammessi alla gara.

− Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopraindicato;

− Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, **si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta**;

− Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.

− In caso di offerta analogica di rilancio, sarà inserito sul portale il rilancio corrispondente e sarà reso visibile a tutti i partecipanti.

− **In caso di un'unica offerta criptata (telematica) e/o analogica valida**, con offerta pari o superiore al prezzo di base d'sta il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'offerente. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto

(cosiddetta offerta minima) il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia più seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

− **In caso di pluralità di offerte criptate (telematiche) e/o analogiche valide**, il Delegato **inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta**. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

− La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

− **L'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.**

− Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Delegato, all'esito della vendita, non darà luogo all'aggiudicazione e o all'assegnazione, bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.

− In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

− Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento "saldo prezzo" a pena di decadenza;

- Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

− La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

E) Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Pagamenti

− Il pagamento del prezzo di aggiudicazione battuto all'asta di dovrà essere effettuato entro il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni (come da giurisprudenza ormai consolidata il termine suddetto non risulta avere natura processuale e pertanto non soggetto alla sospensione feriale dei termini) dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato a Proc. Esec. N. 139/2025 R.G. le cui coordinate sono quelle indicate nel predetto avviso;

• Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41, co. IV, D.Lgs. 385/93, il pagamento sarà effettuato direttamente al creditore che ne faccia richiesta entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, **si avvisa pertanto di chiedere espresse informazioni al Professionista delegato dopo l'effettiva aggiudicazione.**

− Se il prezzo non verrà versato nel termine, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

b) Decreto di trasferimento

− Avvenuto il pagamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato.

Cancellazioni iscrizioni e trascrizioni

− L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario**.

c) Spese accessorie e tributi

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, **nonché la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di proprietà**, e le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma settimo del D.M. n. 227/2015.

d) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare, dichiarazione ex art. 22 del D. L.vo 231/2007

- La vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Professionista delegato a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

− In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Professionista delegato al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;

- l'aggiudicatario al momento del versamento del saldo prezzo è tenuto alla dichiarazione resa ex art. 22 del D. L.vo 231/2007 (NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO ITALIANA) in assenza della quale non si potrà procedere alla emissione del decreto di trasferimento.

e) Trasferimento della proprietà

− La proprietà, il possesso ed il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista delegato.

f) Consegna e liberazione dell'immobile

− Si avvisa che 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 (sgombero dell'immobile); in mancanza di richiesta nel predetto termine l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'art. 605 c.p.c.

F) Inadempimento dell'aggiudicatario

− Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

G) Disposizioni finali

− La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento sarà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

− Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura che dai suoi organi. Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti al Professionista delegato al numero 0931/571555 o +393478506012 ovvero tramite email: avv.sebastianoscala@gmail.com

Siracusa, 09 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sebastiano SCALA