TRIBUNALE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2025 R.G.E.

Secondo avviso di vendita con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista

ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

L'Avv. Amalia Bianca, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione dott. G. Solarino giusta ordinanza del Tribunale di Siracusa del 30 Aprile 2026, resa nella procedura esecutiva n. 80/2025 R.G.E.,

AVVISA

che è posto in vendita senza incanto, con l'osservanza della modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n. 32, prevista dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., l'immobile di seguito descritto.

AVVISA quindi che il giorno **14 gennaio 2027, alle ore 11.00 e segg.**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa, livello 0, corpo B, stanza n. 26, il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte di acquisto del bene immobile di seguito descritto procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

Lotto Unico: piena proprietà di un appartamento sito in Melilli (SR), nella frazione di Villasmundo, Piazza Risorgimento n. 8, posto al primo piano della scala B, int. 3, contraddistinto al NCEU del suddetto Comune al foglio 16, particella 563, subalterno 24, vani 5, categoria A/3, rendita catastale € 413,17, nonché garage, sito in Melilli (SR) frazione di Villasmundo, Piazza Risorgimento n. 8, sito al piano sottostrada, di mq. 18,00, contraddistinto al NCEU del suddetto Comune al foglio 16, particella 563, subalterno 12, categoria C/6, rendita catastale € 75,30.

Prezzo base € 46.725,00 (valore dell'immobile già determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. e ribassato per la prima volta di 1/4); offerta minima a pena di inefficacia *ex* art. 571 c.p.c. € 35.043,75 (prezzo base ridotto di un quarto); rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti € 3.000,00 (pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

Dalla relazione di stima in atti, depositata in data 10 marzo 2026, risulta che l'immobile al suo interno non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato con C.E. n. 24 del 1995. Il CTU ha rilevato, inoltre, l'assenza di irregolarità catastali, rispetto alla planimetria catastale del 22.02.1993.

Alla luce delle caratteristiche costruttive, delle finiture rilevate, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché della dotazione impiantistica presente, l'unità immobiliare si colloca in una fascia qualitativa ordinaria con stato conservativo complessivamente discreto.

Il garage si presenta allo stato grezzo, con un solo punto luce ed apertura basculante manuale. Ad esso si accede da piano interrato, individuato con il n.9, dove sono collocati tutti gli altri box di pertinenza degli altri appartamenti.

Non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, di riscaldamento, gas, etc.) posti a servizio dell'immobile siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.
Il perito stimatore ha redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) depositato in atti.
L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti e dalla perizia dell'esperto, alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario. Non vi sono altre notizie, oltre a quelle sopra indicate, in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e all'abitabilità e/o agibilità degli immobili.
Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli artt. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e, nel caso l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 5, del DPR 380/2001 e dell'art. 40, c. 6, della Legge 47/1985 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI POSSESSO E ONERI CONDOMINIALI

Il compendio pignorato è occupato dal debitore esecutato che lo ha adibito ad abitazione di residenza. La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche.
Vi sono oneri condominiali impagati.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate telematicamente, a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto, o su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.
Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al referente della procedura.
Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, del citato Decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale dal gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea

o telematica - in base alla modalità di partecipazione scelta -, pena l'inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita. L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto; siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare - per ciascun lotto per il quale intende partecipare - cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata e deve depositare con le medesime modalità, un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SU SUPPORTO ANALOGICO

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio del medesimo professionista sito in Siracusa, via G. Malfitano n.7, **previo appuntamento telefonico** ed a pena di inefficacia fino alle ore 12,00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, offerta di acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dagli artt. 571 e ss. c.p.c.) in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con l'imposta di bollo vigente, contenente, a pena di inefficacia,

a) le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, codice fiscale, residenza e/o domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, copia fotostatica di un documento di identità; ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante); se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente è minorenne l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato l'atto che ne giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti deve essere indicato chi tra questi ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso, e l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
d) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere in ogni caso essere superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
f) un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale).

Nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa, pena l'inefficacia, dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti medesimi e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, a pena di inefficacia dell'offerta, sempre nella medesima busta chiusa, che il professionista delegato o un suo incaricato sigillerà in maniera idonea al momento del deposito, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Amalia Bianca, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento, ed è tenuto, altresì, a versare, sempre a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato, un fondo spese in misura pari al 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, il professionista delegato redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute e dei relativi giorni di presentazione.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie inlinea S.p.A., che vi provvederà a mezzo del suo portale. Il portale del gestore della vendita telematica è: https://www.astetelematiche.it/

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dagli artt. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme dovute per cauzione e spese nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla 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.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato

esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
L'offerta d'acquisto telematica, con i relativi documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).
Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:
"Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita), 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 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 - il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.
In caso di offerta telematica, 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''.

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare (per ciascun lotto per il quale presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 80/2025 versamento cauzione", e con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza), indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 80/2025 versamento fondo spese".

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti: IBAN: IT92K0623017102000015826779.

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto per il quale si intende partecipare.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del sottoscrittore; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 e dell'autorizzazione del giudice tutelare; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in

aumento, l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, della cauzione, nella misura indicata, e del versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

Potrà essere allegata la richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma entro la data di versamento del saldo prezzo.

Il professionista delegato, ove previsto, si riserva di chiedere l'esibizione degli originali dei documenti prodotti in copia.

***

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis;

Si dà atto che tutte le attività che, a norma dell'art 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile ex art. 571 e segg. c.p.c..

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

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

procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
Nella data fissata per l'esame delle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, sussistendone i presupposti, comunque essere disposta in suo favore.
Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.
Nel caso di unico offerente se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima) si procederà ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.. e si farà luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
Nel caso di pluralità di offerte, qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara tra gli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. 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. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non può aver 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 saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al migliore offerente.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procederà ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c..
Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, comma II, c.p.c.).
L'offerta è irrevocabile, salvo che venga disposta la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c., o venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
L'offerta è vincolante e, pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.
In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico bancario sul conto della procedura.
L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
Nel caso in cui il procedimento si basi su credito fondiario l'aggiudicatario provvederà al pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione. Se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.
Sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2 c. 7 del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

***

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico ci cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali

pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Si dà atto che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.
Se l'immobile risulta ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
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 degli artt. 605 e ss. c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
Del presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet *www.tribunaledisiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, e mediante pubblicazione sui siti internet immobiliari *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it* nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteannunci.it. Il presente avviso verrà pubblicato, altresì, sul Portale delle Vendite Pubbliche.
L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet sopra indicati per la pubblicità.
Il presente avviso verrà comunicato, inoltre, a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.
Ai sensi dell'art. 4, comma IV bis del D.L. n. 56/2016 convertito con modificazioni con Legge n. 119/2016, eventuali richieste di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere formulate mediante il portale delle Vendite Pubbliche.
Maggiori informazioni presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico, al numero 0931 1960756.
Siracusa, 13 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Amalia Bianca