Studio Legale
Avv. Desiree Fonte
Via Nizza, 16 – 96100 SIRACUSA
Tel 0931 67662-22244 – fax. 0931 60677

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 239/2025 R.G. - G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

AVVISO DI VENDITA

L'**Avv. Desiree Fonte**, (C.F. FNTDSR90S42I754X, pec: avv.desireefonte@pec.it,) con studio in Siracusa, Via Nizza n. 16, n.q. di delegata *ex* art. 591- bis c.p.c., giusta ordinanza del 31.03.2026 resa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa, con funzioni altresì di custode in forza di separata ordinanza del 30.09.2025;

AVVISA

- che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, **il 23 Febbraio 2027 ore 11:00,** procederà alla vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591-bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 che prevede la presentazione delle offerte, sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta, 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 di avvocato delegato, del seguente immobile:

"Lotto unico: piena e intera proprietà di immobile sito in Rosolini, via Gubernale nn. 17-15 – P.T-P.1-P.2 – censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosolini al Foglio 44, particella 7277, subalterno 2, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani".

Prezzo base d'asta: € 33.750 *(diconsi euro trentatremilasettecentocinquanta/00)*, già detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 3.231, così come indicati nell'ambito della perizia di stima;

Offerta minima *ex* art. 571 c.p.c.: € 25.312,5 *(diconsi euro venticinquemilatrecentododiciecinquanta/00),* (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: € 2.000,00 (diconsi duemilaeuro/00) (5% del prezzo base d'asta, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

DÀ ATTO E AVVISA

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

INDICA

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO UNICO

- che l'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento, con terrazzo e garage di pertinenza, collocato in una zona abbastanza centrale del Comune di Rosolini. Si tratta di un'unità abitativa inserita in un organismo edilizio costituito da tre elevazioni fuori terra a cui si aggiunge il livello seminterrato. Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un garage a piano terra accessibile anche dal civico 15 di Via Gubernale, dalla residenza che si sviluppa a primo livello, accessibile dal civico 17 di Via Gubernale e dal terrazzo con torrino scala a secondo livello, di pertinenza esclusiva dell'unità. L'edificazione complessiva del manufatto si colloca sul finire degli anni ottanta. I prospetti non sono rifiniti e necessitano di interventi di manutenzione, gli infissi esterni sono in alluminio e gli avvolgibili in PVC. All'unità abitativa si accede tramite ingresso e vano scala direttamente dal civico 17 di Via Gubernale mentre, il garage dal civico 15 oppure internamente tramite il vano scala. L'edificio possiede un unico fronte sulla Via Gubernale. Entrando a piano terra, nell'ingresso una porta conduce all'autorimessa, mentre il vano scala porta al primo piano. Nell'appartamento un ingresso/disimpegno porta al bagno e a due camere, proseguendo un corridoio conduce alla zona cucina-soggiorno. Nella zona giorno troviamo la rampa di scale che conduce al torrino scala con il terrazzo, a quota del terrazzo è stato realizzato un ulteriore vano. L'immobile in generale presenta un sufficiente livello di manutenzione, in alcuni vani si

riscontrano infiltrazioni nel solaio di copertura e in alcune pareti; il vano scala che conduce al terrazzo non è rifinito. Le pareti interne sono interamente intonacate, quelle della cucina e del bagno in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gress porcellanato di forma quadrata e colorazione chiara con leggera venatura; le porte sono in legno tamburato, la stabilità dell'insieme è affidata a uno scheletro portante in cemento armato e la copertura è piana. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrico, ma non si possiedono garanzie. L'unità è dotata di impianto di condizionamento e il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite caldaia a gas (bombola GPL). Il bene rientra in zona A_Centro Storico.

Quanto alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico l'esperto stimatore, in seno alla propria relazione, alla quale si rimanda espressamente per completezza, così specifica: *"si è riscontrato che l'edificio, a seguito di parziale demolizione, viene realizzato in forza di Concessione Edilizia n°37 del 03/07/86. Non risulta rilasciata Abitabilità. Risulta depositata la planimetria catastale che non è conforme allo stato di fatto sia perché sono state realizzate delle modifiche interne, sia perché il vano a piano terra da progetto è destinato a garage, mentre catastalmente è destinato ad abitazione. 4.7. POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE EVENTUALI ABUSI COMMESSI E INDICAZIONE DEI COSTI. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale emerge che: - l'immobile risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n°37 del 03/07/86, nella pratica depositata presso gli archivi comunali è presente la Comunicazione di Inizio Lavori e l'avvenuto Deposito al Genio Civile (L.1086/71). Da quanto emerge dalla consultazione del fascicolo presente negli archivi comunali sembra che la pratica sia incompleta: non risulta in atti Comunicazione di Fine Lavori e nemmeno il rilascio di Autorizzazione/Attestazione di avvenuto Deposito da parte del Genio Civile. Per accertarsi della situazione la scrivente esegue indagini più approfondite presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa ed emerge che l'iter strutturale è completo: risulta rilasciata Autorizzazione progetto PRAT. 5440; Deposito L. 1086/71 PRAT. 8368 e Collaudo. Allo stato si riscontrano difformità*

distributive interne e modifiche nei prospetti rispetto al progetto approvato. A piano primo la distribuzione degli ambienti è diversa e a livello del terrazzo è stato realizzato un ulteriore vano. Nel titolo edilizio originario l'immobile era unico in testa ad una sola ditta, allo stato attuale le ditte sono diverse per cui, com'è stato eseguito un frazionamento catastale, si ritiene andrebbe previsto un frazionamento anche da un punto di vista urbanistico, tale discorso riguarderebbe l'intero stabile. Alla luce di quanto esposto, riassumendo: ✓ la comunicazione di ultimazione dei lavori oggetto di concessione entro i termini non è in atti. ✓ la pratica strutturale risulta completa; ✓ è stato realizzato un frazionamento in più unità, senza modifiche volumetriche, tale discorso riguarda l'intero organismo edilizio e non solo quello oggetto di esecuzione; ✓ sono state realizzate delle modifiche interne; ✓ è stato realizzato un aumento di cubatura attraverso la realizzazione di un ulteriore vano a piano secondo. Il volume aggiuntivo realizzato a secondo livello nel terrazzo non può essere regolarizzato, per cui si considerano gli oneri di demolizione e ripristino; secondo quanto emerge dalle indagini presso i competenti Uffici, in Zona A la Soprintendenza tende a non rilasciare parere positivo per aumenti di cubatura, alla luce di ciò non si può regolarizzare. Si ritiene che le altre problematiche riscontrate siano sanabili ai sensi dell'Ex. Art. 37 D.P.R. 380/2001, Art. 14 L.R. 16/2016 presentando una SCIA in Sanatoria, così da regolarizzare le modifiche interne e il frazionamento." Secondo l'esperto stimatore, gli oneri necessari alla regolarizzazione possono essere quantificati in via orientativa in € 3.231. Si specifica inoltre che non è stato compilato Attestato di prestazione energetica poiché sono presenti dei condizionatori e il debitore dichiara di non possedere i libretti di manutenzione che vanno allegati all'Attestato.

In ordine allo stato di possesso, si rileva che il lotto oggetto di vendita è occupato dal debitore. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima.

INDICA

SULLE MODALITÀ COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché versare un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto, secondo la modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire all'aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o se perverrà oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è

indicato il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni). L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta, da presentare entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, previo appuntamento telefonico con il professionista delegato al n. 3408330047, presso lo studio del medesimo professionista ove si terranno tutte le attività che, a norma degli articoli 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;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), contenente, a pena di inefficacia: a) nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e

recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Desiree Fonte n.q." una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, importo quest'ultimo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

- che il gestore della vendita telematica è la Società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale;
- che il portale del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it;
- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

- l'offerta telematica 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 nella scheda del bene posto in vendita.
- che l'offerta di acquisto telematica e i relativi allegati dovranno essere inviati 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 deve 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 posta elettronica certificata ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM numero 32/2015.
- che, in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'articolo 12, comma quattro e dell'articolo 13 DM numero 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 quell'articolo 13 comma quattro del DM numero 30/02/2015.)
- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano:

Art. 12: Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente

regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. 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.

- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";
- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;

- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 239/2025 R.G.E., versamento cauzione lotto unico" e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 239/2025 R.G.E. versamento fondo spese lotto unico". Detti bonifici dovranno essersi perfezionati mediante *effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura* entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- che le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso BPER Banca S.p.A. - sede di Siracusa, intestato a "Procedura Esecutiva Imm. R.G.E.N239/2025", sono le seguenti: IBAN: IT41Z0538717100000004740152.
- che all'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione e una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita).

INDICA

SULLE OPERAZIONI DI VENDITA

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, in caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- che qualora vengano presentate istanze di assegnazione e*x* art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);
- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell'offerta più alta; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia

proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;

- che il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita;

SUGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- che l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità;
- 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;
- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, *ex* art. 41, comma 4, D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta;
- che, in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento

contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo;

- che in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

DÀ ATTO

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- **che 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 che, 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;**

PRECISA

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che non risulta rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile come indicato in seno alla relazione di stima alla quale si rinvia;
- che se l'immobile è ancora occupato dell'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;
- che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 2) in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.
- che 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;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

AVVERTE

- che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti

www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it. L'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e al contatto del professionista delegato e custode si trovano pubblicati sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, e l'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul sito www.asteannunci.it. Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

Siracusa, 17 Novembre 2026

Il Delegato *ex* art. 591-bis c.p.c./Custode

(Avv. Desiree Fonte)

Firmato digitalmente da: Desiree Fonte
Limitazioni d'uso: Explicit Text:
Data: 17/11/2026 15:34:29