***TRIBUNALE* DI SIRACUSA**

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 117/2023 REI

AVVISO DI VENDITA ex art. 570 cpc
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA-MISTA

Il sottoscritto Avv. Davide ADORNO, Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio staggito nella procedura in epigrafe, giusta ordinanza del G.E. del 01/10/24,

PREMESSO CHE

il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ha disposto ai sensi dell'art. 569 cpc, procedersi alla vendita senza incanto (con l'osservanza delle modalità di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, previste dall'ordinanza in atti ex artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., nonché dal DL n. 59/16 conv. in L. 119/16) del seguente immobile meglio descritto nella relazione tecnica-estimativa in atti (disponibile per la consultazione nei siti infra indicati e da ritenersi qui espressamente quanto integralmente richiamata) e precisamente:

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà dell'appartamento di tipo economico con superficie convenzionale complessiva di 106 mq, sito in Siracusa, Via Doumontier 13 (già Via Monteforte 69), interno 8, posto al terzo ed ultimo piano di un edificio (di quattro piani fuori terra senza ascensore) di totali 8 unità immobiliari, identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 921, Sub. 7, Zc. 1, Cat. A3, Cl. 1, 5,5 vani catastali. La costruzione, antecedente al 01/09/1967, è totalmente difforme dalla planimetria catastale di primo impianto nella distribuzione degli spazi interni a seguito dell'esecuzione di lavori edili, non completati e per i quali non è stato richiesto alcun titolo abilitativo, rendendo di fatto impossibile il rilascio del certificato di agibilità. L'immobile, quindi, non risulta agibile perché lo stato di fatto riscontrato non rispetta i requisiti igienico-sanitari necessari affinché possa essere dichiarato tale (mediante una Segnalazione Certificata di Agibilità firmata da un tecnico abilitato).

Occorre pertanto procedere a regolarizzazione, tramite CILA e certificato di agibilità (con costi a carico dell'aggiudicatario per circa € 2.000,00), pratica catastale DOCFA (con costi in circa € 500,00) nonché ai lavori di ristrutturazione e dichiarazione di conformità degli impianti (con costi per ulteriori € 15.900,00).

L'immobile, non munito di APE, viene venduto alle seguenti condizioni.

Valore di stima:	***€ 31.551,44***
Offerta minima, a pena di inefficacia ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:	***€ 23.663,58***
Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc:	***€ 2.000,00***

Detto compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento

che qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 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 in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. V° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, co. VI° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentando domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per il cespite in vendita non si è in grado di verificare ed attestare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) eventualmente posti a suo servizio siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova anche per i suddetti impianti, relativamente ai quali viene espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli catastali, 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.

Ciò premesso, ritenuto che la vendita con incanto ex art. 576 cpc non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene ed occorrendo fissare i termini per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto e con offerta ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché la data per l'esame delle stesse,

DA ATTO E AVVISA CHE

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato.

La presente vendita si svolgerà secondo le modalità della vendita sincrona mista, come regolate dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico da depositarsi in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al Professionista tra gli offerenti telematici (che partecipano in via telematica) e gli offerenti su supporto analogico (che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato), **tramite intervento del gestore della vendita telematica designato**

dal G.E. nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., (tel. 0586/20141), che provvederà ad ogni incombente a mezzo del suo portale (https://www.astetelematiche.it).

Per partecipare alla vendita è ammessa, secondo la modalità di partecipazione liberamente scelta dall'offerente, la presentazione di offerta sia in forma telematica, sia su supporto analogico (forma cartacea mediante deposito di busta), secondo le modalità avanti indicate.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita suindicata e dal codice di procedura civile.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, presentando, ai sensi dell'art. 571 cpc, offerta di acquisto dell'immobile posto in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. In tal caso 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 diverrà definitiva al nome del procuratore.

L'istanza di partecipazione contenente l'offerta (analogica o digitale), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello della vendita come avanti fissata.

L'offerta presentata (cartacea o telematica) è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione dell'offerente alla vendita e, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione, salvo che, ai sensi dell'art. 571 cpc, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia della propria offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità avanti indicate e deve depositare, con le medesime modalità, fondo spese pari al 20% del prezzo offerto.

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta ed incamerata in caso di suo inadempimento.

L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto ed impiegato per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non rispettando le prescrizioni relative alla modalità scelta e/o oltre la tempistica prevista dal presente avviso e, comunque, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta suindicato, oppure qualora l'offerente non abbia prestato cauzione, ovvero l'abbia versata con modalità diverse da quelle stabilite nel presente avviso di vendita, oppure in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

All'offerta (sia cartacea, sia telematica) vanno allegati: copia del documento d'identità in corso di

validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è extracomunitario, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente rappresentato e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente rappresentato e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i suoi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la sua legittimazione; se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON OFFERTA CARTACEA

L'offerente deve presentare istanza di partecipazione analogica contenente l'offerta, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente la vendita, come avanti fissata, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato sito in Siracusa V.le Santa Panagia 136/D, previo appuntamento telefonico.

Detta istanza consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, in regola con il bollo, contenente le sue generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile, indicando il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), un recapito telefonico, una e-mail, **l'eventuale PEC**, specificando il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo suindicato, a pena di inefficacia), il bene ed i relativi dati identificativi ai quali detta offerta si riferisce, il tempo di pagamento del saldo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ed ogni ulteriore elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa ed allegando copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i propri poteri o la legittimazione a rappresentare nei termini sopra specificati.

Con la medesima domanda, l'offerente deve rilasciare espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della relazione tecnica e di stima in atti e deve dichiarare se intenderà avvalersi -

sussistendone i presupposti - di eventuali agevolazioni fiscali, salva la presentazione di apposita istanza entro il termine di versamento e/o deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione.
La suddetta istanza cartacea contenente l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'interno della quale dovranno essere inserite, tramite assegni circolari non trasferibili (o vaglia postali non trasferibili) intestati ad "*Avv. Davide Adorno n.q.*", le somme da versarsi, a titolo di cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e, a titolo di fondo spese, nella misura pari al 20% del prezzo proposto e ciò, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere.
All'atto della presentazione, all'esterno della busta saranno annotati, da parte del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta, che verrà idoneamente sigillata dal Professionista Delegato al momento del deposito.
Ai sensi dell'art. 571 cpc, si ribadisce che l'offerta è irrevocabile e non è efficace:

- **se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;**
- **se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto;**
- **se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta**.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON OFFERTA TELEMATICA

Il gestore della presente vendita telematica è la società designata dal Giudice delle Esecuzioni *Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.*, (tel. 0586/20141), che provvederà ad ogni incombente mediante il suo portale (https://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura è il Professionista Delegato Avv. Davide Adorno.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente la data avanti fissata per l'esame delle offerte.

Gli importi per cauzione (10% del prezzo offerto) e per fondo spese (20% del prezzo offerto) dovranno essere corrisposti anticipatamente soltanto mediante bonifico sul **conto corrente della procedura avente IBAN IT41Q0623017102000015671377** con le modalità avanti prescritte ed all'offerta dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto versamento (una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese).

Tali bonifici dovranno essere eseguiti indicando quale causale "*Procedura esecutiva RGE n. 117/2023 - Versamento cauzione*" per il versamento del 10% (che sarà trattenuto in caso di inadempimento) e "*Procedura esecutiva RGE n. 117/2023 - Versamento fondo spese*" per il versamento del 20%.

Detti versamenti degli importi richiesti per cauzione e per fondo spese dovranno, poi, essere perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel suindicato conto corrente della

procedura, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita; 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'offerente con modalità telematiche deve provvedere, 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*" disponibile sul *Portale dei Servizi Telematici* all'indirizzo *http://pst.giustizia.it* , tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I° del D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931.752616.

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni dei seguenti artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per

la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

***

La presente vendita telematica con modalità sincrona mista si svolgerà esclusivamente presso la Sala Aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, stanza n. 27.

Il Professionista Delegato aprirà le buste ricevute, procedendo all'esame di tutte le offerte pervenute, nel luogo (Sala Aste telematiche di cui sopra), alla data ed ora avanti all'uopo fissati.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte alla presenza degli offerenti, che parteciperanno fisicamente (recandosi personalmente nel luogo suindicato) o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendovi (con le credenziali personali ed in base alle istruzioni

ricevute) almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, esaminate le offerte e verificatane la regolarità, validità ed efficacia, darà inizio alle operazioni di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si potrà dar luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte valide (anche del medesimo importo), dopo il loro esame si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

A detta gara parteciperanno sia gli offerenti telematici (che vi prenderanno parte in via telematica), sia gli offerenti analogici (che vi prenderanno parte comparendo personalmente).

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo del rilancio minimo, come indicato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del Gestore della vendita telematica infra indicato e saranno resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno 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 Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – la vendita a favore della migliore offerta. Al fine dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, in primis si terrà conto dell'entità del prezzo, ma, a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il termine più breve per il versamento del saldo prezzo, ovvero, in subordine, quella corredata da una cauzione di maggiore entità.

L'aggiudicazione è definitiva, non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

Nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, ovvero qualora non si tenga la gara ex art. 573 cpc, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, ricorrendone i presupposti.

Quando, alla conclusione della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara medesima e, comunque, 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. Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Terminata la vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, redigendo apposito verbale e provvederà, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 bis, co. II° n. 13 c.p.c. (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

Tuttavia, qualora sia stata presentata domanda di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e/o istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., all'esito della vendita il Professionista Delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. per ogni sua determinazione anche ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c..

L'aggiudicatario, entro **il termine perentorio massimo di gg. 120 (centoventi giorni**) dalla data di aggiudicazione, dovrà versare al Professionista Delegato - **a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, oltre l'eventuale pagamento della differenza del prezzo che verrà ricavato dal nuovo incanto se inferiore a quello offerto ai sensi dell'art. 587 cpc** - il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata e ciò mediante bonifico sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT41Q0623017102000015671377 e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese, ove fosse richiesto dal Professionista Delegato, nonché - qualora necessario – il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità relativo all'immobile (terreno) aggiudicato, dichiarando, infine, se sussistono i presupposti per l'eventuale applicazione di agevolazioni fiscali, di cui dovrà fare contestuale apposita richiesta.

Si avvisa l'aggiudicatario che nel termine di 120 gg. dovrà, altresì, consegnare al P.D. originale delle dichiarazioni dallo stesso rese ai fini fiscali con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto ivi dichiarato in ordine alle informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231, unitamente alla copia del documento di identità.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione e restituzione del fondo spese eventualmente versato.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo del prezzo sarà effettuato sempre entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nella misura e con le modalità che verranno comunicate all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Sempre nel suddetto termine di 120 gg,

l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo al delegato e, comunque, consegnargli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del Professionista Delegato e con spese a carico del deposito per fondo spese versato dall'offerente nella misura pari al 20% del prezzo proposto, salva l'eventuale necessità di integrazione da parte dell'aggiudicatario nella misura che sarà richiesta dal Professionista Delegato qualora il deposito già versato risultasse insufficiente.

Si fa espresso avvertimento che gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese (se non già versato) e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale, insufficiente e/o non tempestivo.

Si da atto ed avvisa 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, con avvertenza 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.

Ogni onere tributario derivante dall'acquisto del bene è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso al Professionista Delegato (nella misura che gli verrà liquidata dal G.E.) relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e quelle 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, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si avvisa, infine, che l'immobile è libero e che, qualora risultasse, invece, occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo anche al momento della sua aggiudicazione, la liberazione dello stesso sarà attuata, sino all'approvazione del progetto di distribuzione, a cura del Custode giudiziario e con spese a carico della procedura, tranne che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, esoneri il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione. 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..

Quanto sopra premesso, indicato e ritenuto,

FISSA

la data del **27/01/2027, ore 13:00**, per l'esame delle offerte di acquisto pervenute, ogni deliberazione sulle stesse, l'eventuale gara ed ogni attività conseguenziale, convocando le parti e gli offerenti a comparire, personalmente o tramite la piattaforma del Gestore, in tale data ed ora presso la Sala

Aste del Tribunale di Siracusa, nel Palazzo di Giustizia (livello 0, corpo B, stanza n. 27) in Siracusa, V.le Santa Panagia 109.

Si rammenta che l'istanza di partecipazione contenente l'offerta (telematica o analogica), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente non festivo nelle forme e con le modalità sopra indicate.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, insieme all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), ove saranno consultabili, almeno 60 gg. prima della data fissata per la vendita.

Dello stesso sarà data, altresì, pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite pubblicazione integrale (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, ove saranno consultabili, nonché a cura del Gruppo Edicom spa sui siti internet immobiliari privati *casa.it, idealista.it*, *bakeka.it* e *www.asteannunci.it*.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (339-4123394).

Ai sensi dell'art. 560 co. V c.p.c., gli interessati potranno esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta di visita che dovrà essere formulata esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. 59/2016, convertito con modificazioni con L. 119/16.

Siracusa lì 27/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Davide Adorno