

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il sottoscritto avv. Fabio Prestia, con studio in Siracusa, via Archia 35, tel. 0931 33900, cell. 334 2148400, Custode e Professionista Delegato *ex art.591bis* c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa dott.ssa Concita Cultrera al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 188/2022 R.E.

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 7.11.2023, ha conferito la delega per la vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, descritti dal CTU ing. Carmelo D'Amico con la relazione depositata in Cancelleria il 24.2.2023 e pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega, sui siti www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.asteanunci.it, del seguente immobile:

Fabbricato ad uso abitativo sito in Pachino (SR), via Alfredo Cappellini n. 47, composto a piano terra da un vano ed accessori; a primo piano da tre vani ed accessori; a secondo piano da casotto copriscala ed annessa terrazza; censito nel C.F. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 2929 *sub* 3 (graffato alla particella 9002 *sub* 2), piano T-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 7, R.C. Euro 249,45, Classe energetica "E"; con garage di pertinenza sito in via dei Mille, censito nel C.F. del Comune di Pachino al foglio 15, particella 2929 *sub* 2 (graffato alla particella 9002 *sub* 1), piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 54, R.C. Euro 198,01. L'immobile è provvisto di Licenza Edilizia e Concessione Edilizia, e presenta degli abusi sanabili.

Prezzo base ribassato di ¼ euro **111.750,00**; offerta minima *ex art. 571 c.p.c.* (inferiore di ¼ rispetto al p.b.) euro **83.812,50**; rilancio minimo euro **5.000,00**.

La vendita avverrà nella Sala Aste presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, livello 0, corpo B, n. 26, secondo il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 D.M. 26.2.2015, n. 32 (gestore incaricato della vendita telematica la Società Zucchetti, referente l'avv. Fabio Prestia), il **20 marzo 2025**, alle **ore 9,00**, tra coloro che avranno presentato offerte; la presentazione delle offerte è possibile sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta, con le seguenti modalità:

- 1) La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita.

L'offerta in via analogica dovrà essere presentata in busta chiusa, presso lo studio del sottoscritto Avvocato. La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile, nelle norme seguenti:

Articolo 570 – Avviso della vendita

Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione degli estremi previsti nell'articolo 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse [1](#).

L'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione

Articolo 571 - Offerte d'acquisto

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. L'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573;

2) il giudice ordini l'incanto;

3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Articolo 572 - Deliberazione sull'offerta

Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577.

Articolo 573 - Gara tra gli offerenti

Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Art. 576 – Contenuto del provvedimento che dispone la vendita

Il giudice dell'esecuzione, quando ordina l'incanto, stabilisce, sentito quando occorre un esperto:

1. se la vendita si deve fare in uno o più lotti;

2. il prezzo base dell'incanto determinato a norma dell'articolo 568;

3. il giorno e l'ora dell'incanto;

4. il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490 ultimo comma;

5. l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti;

6. la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;

7. il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dev'essere depositato e le modalità del deposito.

L'ordinanza è pubblicata a cura del cancelliere.

Art. 173 quater disp. att. codice procedura civile – Avviso delle operazioni di vendita da parte del professionista delegato

L'avviso di cui al quarto comma dell'articolo 591-bis del codice deve contenere l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'avviso è redatto in conformità a modelli predisposti dal giudice dell'esecuzione

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni delle seguenti norme del D.M. 26.2.2015, n. 32:

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.

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di fax dell'Ufficio Giudiziario è 0931752616.

- 2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. Ogni offerente in via analogica, al quale andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione, dovrà presentare, a pena di inefficacia, una domanda in regola con l'imposta di bollo, indicante i propri cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto in Siracusa (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), stato civile, recapito telefonico e di posta elettronica, insieme con copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente stesso; dovrà inoltre essere indicato, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale esistente con il coniuge, e i corrispondenti dati di quest'ultimo qualora il regime sia di comunione.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori o da chi ne esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Per partecipare in qualità di procuratori speciali occorrerà allegare in originale anche l'atto che giustifichi i poteri.

I legali rappresentanti di società dovranno allegare visura camerale aggiornata.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, occorrerà indicare quale abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- 3) L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale è presentata, l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso, il tempo (in ogni caso non superiore a quello di 120 giorni indicato nel presente avviso) e modo del pagamento, l'espressa dichiarazione di aver preso

visione della relazione di stima, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

- 4) L'offerta analogica, da presentarsi in busta chiusa non riportante all'esterno alcuna indicazione, non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base determinato o se l'offerente non presta cauzione (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato "avvocato Fabio Prestia", in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, nonché versa con la medesima modalità deposito per le spese pari al quinto del prezzo da lui proposto (importo che sarà utilizzato per oneri, diritti e spese, salva integrazione o restituzione di eventuale eccedenza). Gli assegni per cauzione e fondo spese dovranno essere inseriti nella busta insieme alla domanda.
- 5) In caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifici sul conto corrente intestato "R.G.Es. 188/2022", IBAN IT71Q0200817104000106936580, riportanti la causale "Procedura esecutiva RGE n. 188/2022 – versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 188/2022 – versamento fondo spese". All'offerta dovranno essere allegate copie delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese. I versamenti dovranno essersi perfezionati a pena di inammissibilità dell'offerta, mediante effettivo accredito delle somme nell'indicato conto corrente entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente la vendita. L'offerente in via telematica 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".
- 6) L'offerta, sia telematica sia analogica, è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto, o che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta (art.

571 c.p.c.); pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

- 7) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6.6.2001, 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 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.
- 8) L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice. 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.
- 9) Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, le spese necessarie per la registrazione del decreto di trasferimento, la trascrizione dello stesso, la voltura catastale, le cancellazioni di formalità, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita ed ogni altra spesa successiva all'aggiudicazione, nonché la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

- 10) Versamento del prezzo, detratta la sola cauzione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, mediante bonifico sull'indicato conto corrente intestato "R.G.Es. 188/2022", IBAN IT71Q0200817104000106936580.
- 11) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Avvocato presso il proprio studio, così come le altre attività previste nel presente avviso, previo appuntamento telefonico, nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 17 alle ore 19.
- 12) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e di cui all'articolo 40, comma 6, della 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.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria del Tribunale, e presso il suddetto studio del sottoscritto Avvocato, nonché sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it.

Siracusa, 16 gennaio 2025

Avv. Fabio Prestia