

Avv. Valeria Leone

VIA NECROPOLI GROTTICELLE n.26 - 96100 (I) SIRACUSA

Tel. e Fax 0931-1620480 - Cell: 3927775242

e-mail: leone.valerial@gmail.com

PEC: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it

P. IVA: 01474330899 C.F.: LNEVLR77E53A393G

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 269/2020 R.G. Es. Imm. Trib. SR

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Valeria Leone, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 269/2020 RG Tribunale Civile di Siracusa – Sez. Es. Imm., giusta ordinanza del G.E. del 21/01/2026, informa che il Giudice delle esecuzioni immobiliari con la predetta ordinanza ha disposto procedersi alla **vendita senza incanto** dell'immobile appreso descritto, con modalità telematica, secondo il modello della **vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nominando gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie** che procederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Le operazioni di vendita (primo esperimento d'asta) avverranno presso la sala aste vendite telematiche del Tribunale di Siracusa - Viale S. Panagia n.109 - livello 0 corpo B aula n. **27, in data 24/06/2026 alle ore 10:00**, e avranno ad oggetto l'immobile staggito di seguito descritto, costituito da:

LOTTO UNICO: diritto di piena proprietà dell'immobile costituito da appartamento ubicato in Siracusa, Via Montegrappa n. 112/A, int. 2, piano primo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 4707, sub 8, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 139,19.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI OCCUPAZIONE -
SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

L'immobile in vendita è un appartamento posto al piano primo e facente parte di un fabbricato di antica manifattura con sottostanti unità immobiliari, costruito alla fine degli anni quaranta del secolo scorso, in zona a prevalente destinazione residenziale a pochi passi dallo stadio comunale e dalla chiesa di Santa Lucia.

L'immobile è un appartamento, composto da ingresso – pranzo, zona cottura, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio oltre a tre ballatoi; per mezzo di una scala retrattile posta nella zona cottura si accede ad un vano accessorio e a una terrazza.

Si segnala che il suddetto vano accessorio unitamente alla terrazza sovrastante l'appartamento non sono stati visionati in quanto la scala retrattile di accesso è danneggiata, come riportato nella perizia di stima e che, pertanto, il CTU riferisce che *“la superficie del vano accessorio e della terrazza sovrastante l'appartamento sono state*

desunte dalla planimetria catastale in quanto come sopra scritto non è stato possibile l'accesso" (cfr. pag. 16 della CTU).

Nel rinviare alla perizia di stima e successive integrazioni per una più compiuta descrizione dell'immobile in vendita, si segnala che il CTU ha evidenziato che sono state rilevate delle lesioni sia all'interno dell'appartamento che all'esterno nei prospetti, con pregresse infiltrazioni d'acqua rilevate nelle due camere da letto.

Con successiva nota datata 27/09/2024, il CTU ha segnalato che a seguito di successivo sopralluogo *"ho avuto modo di verificare la consistenza delle lesioni segnalate nella mia perizia del 14/07/2022; da una comparazione tra le foto effettuate nel 2022 e le foto del sopralluogo del 20/09/2024, le lesioni sono aumentate, sia all'interno dell'appartamento, che nella facciata prospiciente la via Montegrappa; si segnala in particolare una lesione che si diparte dal piano terra fino a raggiungere il piano primo; per tale motivazione è necessario un intervento urgente di messa in sicurezza opere provvisorie che coinvolgono dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile.*

Per quanto sopra lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione è allo stato attuale inagibile per problemi statici che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone".

In ottemperanza a successivo provvedimento del G.E. del 29/09/2024, il predetto CTU con relazione integrativa del 19/08/2025 ha indicato i lavori di messa in sicurezza del fabbricato ubicato in Siracusa, Via Montegrappa angolo Via Enna, ed ha quantificato i relativi costi in complessivi € 13.742,10 come da relativo computo metrico.

Su disposizione del G.E. giusta provvedimento del 21/01/2026 tali costi di messa in sicurezza sono stati decurtati dal prezzo di stima dell'immobile posto in vendita ai fini della determinazione del prezzo base come sotto indicato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è stato valutato dal CTU come trascurato.

Nella perizia di stima viene indicato che non risulta l'esistenza di condominio e che la scala di accesso è utilizzata in via esclusiva dalla parte esecutata.

In merito alla conformità catastale il CTU alla pag. 17 afferma che: *"L'appartamento è conforme alla planimetria catastale in atti"*, anche se si ribadisce che non è stato possibile l'accesso al vano tecnico e alla terrazza sovrastanti l'immobile poiché la scala retrattile non è funzionante.

Si segnala, inoltre, che da confronto tra la planimetria originaria dell'immobile (all. 3 della perizia di stima) e la planimetria dello stato di fatto dei luoghi elaborata dal CTU (all. 6 della medesima perizia), la disposizione della parete che delimita la zona cottura dalla zona ingresso-pranzo, l'apertura di una delle camere da letto e del disimpegno non appaiono corrispondenti, così come risulta una finestra sia nella zona cottura che nel bagno non riportate nella pianta originale.

Il CTU rileva, altresì, che l'indirizzo indicato in visura è Via Montegrappa n° 112/BI, piano 1 int. 2, mentre il numero civico che risulta posizionato in corrispondenza del portone d'ingresso è Via Montegrappa n° 112/A e che l'aggiornamento dell'indirizzo potrà essere effettuato con istanza di aggiornamento della toponomastica all'Agenzia delle Entrate.

Dal punto di vista urbanistico, nella perizia di stima viene evidenziato che l'immobile era già esistente alla data del 15/02/1955 e che **non si è potuta accertare la sua**

regolarità urbanistica, poiché il Comune ha attestato che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa all'immobile in oggetto anche con il nome dell'originaria parte proprietaria.

L'immobile ricade in **classe energetica E**, giusta **Attestazione di Prestazione Energetica** allegata alla perizia di stima.

Per una più compiuta ed ulteriore descrizione dell'immobile in vendita si rimanda a quanto meglio indicato e descritto in dettaglio nella perizia di stima e nelle successive relazioni integrative.

Attualmente l'immobile è occupato dalla parte esecutata in quanto abitazione di sua residenza.

PREZZO DI VENDITA

Il **PREZZO BASE** è di € **14.257,90** (già decurtato dei costi per la messa in sicurezza quantificati dal CTU e come da provvedimento del G.E. del 21/01/2026).

L'**OFFERTA MINIMA** a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. è di € **10.693,42** (pari al prezzo base ridotto di un quarto).

Il **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti è di € **1.000,00** (pari a 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

L'immobile sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e 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 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si dichiara espressamente di non essere in grado di verificare se gli impianti elettrici ed idrici posti a servizio dell'immobile sopra descritto siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui esso oggi si trova con espressa esclusione della garanzia di legge.

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 del bene.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto per la vendita senza incanto sia su supporto analogico mediante deposito di busta, sia con modalità telematica ai sensi degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita comparando di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In quest'ultimo caso l'offerente che 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 a nome del procuratore (art. 583 c.p.c.).

Salvo che venga ordinato l'incanto o che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e non sia stata accolta, **l'offerta è irrevocabile** e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente (art. 571 c.p.c.).

L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia dell'offerta stessa.

L'offerta di acquisto deve essere **accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, con le modalità di seguito indicate.**

Si precisa che in caso di **offerta telematica** entro il termine di presentazione dell'offerta dovranno essere perfezionati, **a pena di inammissibilità della stessa**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, **mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN indicato in seguito.**

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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'**offerente "analogico"** deve presentare al professionista delegato (o a suo incaricato), presso il suo studio sito in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26 sc. A int. 2 e previo appuntamento telefonico (392-7775242), offerta di acquisto in forma cartacea (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile) consistente in **una dichiarazione in regola con il bollo**, sottoscritta con firma autografa, contenente a pena di inefficacia:

a) **generalità complete dell'offerente** (cognome e nome, 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 ed 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. In caso di persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

b) **l'indicazione del lotto e/o dei lotti**, con 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 e sue integrazioni**;

f) **un recapito di telefonia mobile** (indicazione eventuale).

Come già sopra indicato, si ribadisce che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**.

L'offerta analogica deve essere depositata in **busta chiusa** all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione sottoscritta nonché:

1) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Valeria Leone n.q."** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) portante una somma a titolo di **CAUZIONE in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, che sarà trattenuta in caso di inadempimento. Il mancato versamento della cauzione è causa di inefficacia dell'offerta;

2) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Valeria Leone n.q."** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) portante una somma a titolo di **FONDO SPESE in misura pari al quinto del prezzo proposto**, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

All'esterno della detta busta chiusa saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, 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.

Al momento dell'offerta, 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la Società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

“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”;*

In caso di **offerta telematica**, l'offerente deve procedere 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”;

Si ribadisce che gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto telematica (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), **fino alle ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte.**

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, **a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura** e di seguito indicato, una somma non inferiore al decimo (10%) del prezzo proposto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento e una somma pari al quinto (20%) del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Il mancato versamento della cauzione è causa di inefficacia dell'offerta.

Si ribadisce che **nel caso di offerta telematica**, entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato, gli importi di cauzione e fondo spese dovranno essere **effettivamente accreditati** nel conto corrente della procedura esecutiva immobiliare, pena l'inammissibilità dell'offerta.

Qualora, infatti, 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.

All'offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

Ai fini dei versamenti sopra indicati, il conto della procedura (intestato a PROC. ESEC. 269/2020 TR. DI SIRACUSA), acceso presso la Unicredit Banca, Agenzia di Siracusa, ha il seguente codice **IBAN: IT 47 U 02008 17102 000107399411**.

Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) "procedura esecutiva n. 269/2020 RGE Trib SR - versamento cauzione"; 2) "procedura esecutiva n. 269/2020 RGE Trib SR - versamento fondo spese".

DISPOSIZIONI COMUNI

L'offerta (sia analogica che telematica) non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e/o se l'offerente non presta la cauzione come sopra determinata, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

L'**offerta è irrevocabile** (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che ai sensi dell'art. 571 cpc: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla data, all'ora e nel luogo (sala aste telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte, saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa 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, e si procederà all'esame delle offerte e alle operazioni di vendita.

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 stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa 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. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici (che vi prenderanno parte per via telematica) e degli offerenti analogici (che vi prenderanno parte comparando personalmente) sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come indicato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere parimenti

riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può 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 l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 c. II c.p.c.).

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

Ed ancora:

- l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero di quello inferiore indicato nell'offerta, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura come indicato e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;
- l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato;
- ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e conseguente all'acquisto del bene è a carico dell'aggiudicatario; ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n.227/2015, sono,

altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- qualora l'immobile fosse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, 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 dall'aggiudicatario ai sensi degli artt. 605 e seg. c.p.c.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso, in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto e sue integrazioni, con parte dei relativi allegati e le foto dell'immobile, verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, mediante pubblicazione sui siti internet **www.tribunalesiracusa.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e - tramite il sistema "Aste Click" a cura di Edicom Finance – sui siti internet immobiliari privati **www.casa.it**, **www.idealista.it**, **www.bakeka.it**, (ove verranno indicati anche il contatto del professionista delegato e del custode giudiziario), nonché su eventuali portali di avvisi collegati, oltre che almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP), **mediante il quale dovranno prenotarsi le eventuali visite dell'immobile posto in vendita da parte degli interessati all'offerta nell'apposita sezione del portale.**

Si precisa, altresì, che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato Avv. Valeria Leone presso il suo studio, sito in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26 scala A int. 2, ovvero, per l'espletamento della vendita, nella sala aste del Tribunale di Siracusa.

Le funzioni di Custode Giudiziario del bene oggetto di vendita sono svolte dal medesimo Professionista Delegato, reperibile ai recapiti indicati nel presente avviso.

Maggiori informazioni sulla procedura verranno fornite, previo appuntamento telefonico (tel. 392-7775242 o 0931-1620480), presso lo studio legale suindicato, ovvero all'indirizzo mail leone.valerial@gmail.com ovvero PEC: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Per le ipotesi di cui all'art. 15. Co. 1, D.M. 32/2015 riportato nel presente avviso, si indica il numero telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la presente procedura: 0931/752616.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di cui all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione alla quale si rimanda, nonché le vigenti norme di legge.

Siracusa, 11/03/2026

**Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Leone**