



**Tribunale Ordinario di Siracusa**

**Sezione Civile 2**

**N. R.G. 2311/2020**

**ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA CON DELEGA DELLE  
OPERAZIONI EX ART. 591 BIS C.P.C. modalità sincrona mista**

**ex art. 22, D.M. 32/2015**

Il giudice dott. Gianfranco Todaro, nel giudizio di divisione promosso da  
[REDACTED], sciogliendo la riserva assunta nell'udienza del 27.03.2025;

Rilevato che, va ordinato lo scioglimento della comunione avente ad oggetto gli immobili descritti nella CTU dell'ing. Circo Angelo Severino Rosario depositata il 14.10.2023; rilevato che va disposta la vendita ai sensi degli artt. 1114, 720 c.c. e 788 c.p.c.; ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571 e 576 c.p.c. con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.; letto l'art. 503 c.p.c. e ritenuto che non si ravvisa, di regola, la probabilità che la vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima; ritenuto, tuttavia, che, qualora il delegato, in presenza di specifiche circostanze, dovesse ravvisare la probabilità che la vendita all'incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima ne riferirà al giudice che provvederà ad emettere nuova ordinanza; ritenuto che, senza oneri aggiuntivi per il presente giudizio, su istanza dell'attore o di altra parte che vi abbia interesse, la pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata anche su altri siti in possesso dei requisiti ex D.M. 31.10.2006; letto l'art. 569, 4<sup>^</sup> comma, c.p.c., ritenuto che, in considerazione della novità nel settore delle compravendite immobiliari delle

negoziazioni telematiche, la vendita sincrona mista appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti;

### **ORDINA**

la vendita del compendio oggetto del presente giudizio divisionale

DELEGA

per l'esperimento di tre tentativi di vendita con modalità telematiche l'avv. **Riccardo TODARO** presso Avvocati Associati Vendite Giudiziarie con sede in Piazza Ludovico Ariosto 13, Catania; tel. 095/2163386, 338/1847533; avvocato.todaro@hotmail.it; avvocato.todaro@avvocatopec.com il quale assume, altresì, il ruolo di referente della procedura

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

DISPONE che il delegato effettui la prima vendita entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza

DISPONE che in caso di mancata vendita entro ventiquattro mesi dalla comunicazione della presente ordinanza il delegato rimetta gli atti al giudice per i provvedimenti ulteriori, mentre, in caso di vendita, trasmetta gli atti entro 180 giorni dall'aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione

ORDINA agli attori ovvero ad altra parte costituita che vi abbia interesse, il versamento entro giorni 30 di € 1.500,00 a titolo di fondo spese sul conto corrente intestato al presente giudizio per garantire il pagamento degli oneri di pubblicità relativi ai tre tentativi di vendita autorizzati – importo comprensivo del contributo di € 100,00 a lotto per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), relativi oneri bancari ed ulteriori spese di pubblicità sui siti internet indicati in ordinanza – e di € 1.000,00, oltre accessori al professionista delegato a titolo di acconto sul compenso a lui spettante. In caso di mancato accredito del fondo spese

nel termine suddetto il delegato invierà a mezzo PEC sollecito di versamento assegnando termine di ulteriori giorni 30.

AVVISA le parti che, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., se la pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche non potrà essere effettuata nel termine stabilito dal giudice – e cioè 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto - per mancato versamento del fondo spese pubblicità a loro imputabile, verrà senz'altro dichiarata l'estinzione del presente giudizio; a tal proposito si ribadisce che la prima vendita dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza al delegato. Un ulteriore fondo spese pari ad € 1.000,00 dovrà essere versato dall'attore o da altra parte interessata qualora si rendesse necessario in considerazione del numero di lotti da porre in vendita ovvero per esperire ulteriori tentativi di vendita.

DISPONE che il delegato provveda immediatamente ad aprire un conto corrente intestato al presente giudizio divisionale presso un istituto di credito a sua scelta - esclusi istituti di dubbia solvibilità e con operatività limitata al territorio provinciale - con servizio di Home Banking per la verifica in tempo reale dell'accreditamento delle somme (fondo spese, cauzione, saldo prezzo di aggiudicazione); quindi, comunichi subito dopo agli attori le coordinate bancarie per l'accredito del fondo spese nel termine assegnato.

AUTORIZZA sin d'ora il delegato ad operare sul predetto conto corrente per il compimento degli atti propedeutici al trasferimento degli immobili posti in vendita (pagamento oneri di pubblicazione, immediata restituzione agli offerenti non aggiudicatari delle cauzioni versate, pagamento imposte ed oneri accessori al trasferimento);

DOPO ogni vendita il residuo attivo, al netto delle restituzioni e del pagamento degli oneri accessori al decreto di trasferimento, dovrà essere versato su un secondo conto corrente intestato al presente giudizio e vincolato all'ordine del giudice

DISPONE che l'attore o la parte a carico della quale è posto il fondo spese provveda a notificare nel termine di 30 giorni dalla comunicazione il presente provvedimento ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

#### DISPONE CHE IL DELEGATO

- verifichi nuovamente la corrispondenza tra l'effettiva proprietà dei beni oggetto di divisione in capo ai comproprietari, almeno nei limiti del ventennio antecedente alla trascrizione dell'ordinanza divisionale, acquisendo, ove mancante, atto di acquisto dei comproprietari anteriore al ventennio e verificando in caso di successioni mortis causa l'avvenuta trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità;
- verifichi l'avvenuta notifica dell'ordinanza ex art. 569 ultimo comma c.p.c. ai creditori iscritti non comparsi, nel termine di trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, segnalando al giudice l'eventuale omissione;
- verifichi lo stato di occupazione dell'immobile prima di ogni vendita, quindi, ove necessario, il delegato dovrà provvedere ad eventuali liberazioni o rilasci prima di predisporre un nuovo avviso di vendita;
- presenti una relazione all'esito di ogni vendita e comunque una ogni sei mesi;
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

#### **DISPONE CHE IL DELEGATO**

- fissi il termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dal versamento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esperisca, comunque, il primo tentativo di vendita entro sei mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

- fissi al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell' art. 573 c.p.c.;
- in caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, ne esperisca un secondo, assegnando nuovo termine per la presentazione di offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., fissando al giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; allo stesso modo proceda in caso di esito infruttuoso del secondo tentativo di vendita, sperandone un terzo;
- determini il prezzo base del primo esperimento di vendita in conformità a quello indicato dal CTU nominato nel presente giudizio, per ciascuno lotto, ai sensi dell'art. 568, 2<sup>a</sup> comma, c.p.c., salva diversa indicazione del Giudice (anche contenuta nel verbale di udienza), adotti, altresì, la suddivisione in lotti come operata dal medesimo professionista; in ogni caso, segnali al giudice l'opportunità di rivedere sia il prezzo che la suddivisione in lotti se ritenuti inadeguati;
- in caso di esito infruttuoso della 1<sup>a</sup> vendita, fissi il prezzo base della 2<sup>a</sup> vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente ed in caso di esito infruttuoso della 2<sup>a</sup> vendita, fissi il prezzo base della 3<sup>a</sup> vendita in misura inferiore di 1/4 rispetto al precedente, ai sensi dell'art. 591, 2<sup>a</sup> comma, c.p.c.
- dopo l'esperimento di ogni tentativo di vendita infruttuoso relazioni immediatamente il giudice qualora ritenga utile apportare modifiche alle condizioni di vendita (nuove forme di pubblicità, rettifiche al valore stimato); dopo il terzo tentativo di vendita esperito con esito negativo, depositi relazione finale dalla quale risulti indefettibilmente la data del conferimento incarico ed il termine residuo per l'espletamento delle attività delegate, l'attività svolta, la descrizione del/i bene/i, riferendo sempre sullo stato occupativo dei beni, , il numero di vendite esperite con i

relativi prezzi, la presenza di interessati ed ogni altro elemento che consenta al giudice di assumere i provvedimenti ex art. 591 c.p.c.; riepilogando, altresì, le spese sostenute;

- dia avviso alle parti della data e dell'ora della vendita - nonché del luogo ove essa si terrà - almeno 70 giorni prima;
- formi l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 e 173-quater c.p.c. utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale di Siracusa nell'area riservata alla Modulistica sezione espropriazioni immobiliari;
- stabilisca il luogo di presentazione delle offerte di acquisto in modalità analogico-cartacea, o delle istanze di partecipazione all'incanto in modalità analogico-cartacea nonché il luogo dove procederà all'esame delle offerte ovvero allo svolgimento dell'incanto, presso il proprio studio ovvero presso altro idoneo domicilio;
- proceda all'esame delle offerte e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- dichiari inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita;
- proceda alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace proceda, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita;
- in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita proceda all'aggiudicazione se non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in caso di presentazione di più offerte efficaci, ai sensi dell'art. 573, 1<sup>^</sup> comma, c.p.c., proceda senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara;
- individui i rilanci minimi in misura non inferiore a: € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000; € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00; € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00; € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00; € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00; € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00; € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00;
- in caso di mancata effettuazione di rilanci, assegni all'eventuale parte che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.
- all'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, assegni all'eventuale parte che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, aggiudichi al miglior offerente ex art. 573, 3<sup>o</sup> comma, c.p.c.;
- consideri miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3<sup>^</sup> comma, c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata;
- dia tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

- autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2<sup>^</sup> comma, c.p.c. provveda direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
- provveda a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- provveda alla redazione del verbale telematico delle operazioni di vendita, utilizzando l'apposita funzionalità della piattaforma telematica;

### **DISPONE**

- che in nessun caso il delegato possa dare notizia alle parti o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;
- che le buste contenenti offerte analogiche non siano aperte se non al momento della vendita;
- che nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- che il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;
- che divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

### **DISPONE LA VENDITA SINCRONA MISTA**

**NOMINA** gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**;

**DISPONE** che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

## STABILISCE

che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15 come specificato nell'avviso di vendita; - che coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipino alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; - che, coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; - che, in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea: 1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, nel luogo indicato dal delegato. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta potranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome del giudizio né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta dall'offerente su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero del giudizio e del bene per cui viene fatta l'offerta. Il delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta. 2. l'offerta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto

di nomina che giustifichi i poteri; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; 3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); - che, in riferimento all'offerta in modalità telematica: 1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). 2. 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. 3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015); 4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. 5. Il bonifico, con causale "Giudizio n. \$\$numero\_ruolo\$\$ \$\$anno\_ruolo\$\$ R.G., cauzione ed acconto spese", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico; 6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. 7. L'offerta redatta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale

rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio; c) l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. All'offerta dovranno

essere allegati: - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al giudizio dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015); - 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. - che, in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita: - le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita; - gli offerenti in modalità telematica partecipano alla

vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; - il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita; - in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/120 secondi vi siano ulteriori rilanci; - il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni; - se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente; - in caso di aggiudicazione, l'offerente versi il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; - immediatamente dopo la gara gli assegni circolari siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente; - salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche

qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore; - se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.;

### **RENDE NOTO**

- che, tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il delegato alla vendita tramite il PVP;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e 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, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il delegato alla vendita procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato da taluno dei comproprietari o da terzi senza titolo, con spese a carico del giudizio divisionale;
- che, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

### **PUBBLICITA' LEGALE**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi a cura del delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita: 1. sempre, pubblicazione della presente ordinanza e dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1<sup>^</sup> comma, c.p.c. a cura del professionista delegato, **almeno 70 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; 2. sempre, pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti **internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**; 3. sempre, pubblicazione tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"** dell'**annuncio** di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay Annunci**. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono disponibili in dettaglio

tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita; 4. solo qualora la tipologia dell'immobile faccia ritenere opportuna la pubblicità su quotidiani di informazione locali o nazionali, ma previa autorizzazione del giudice, la pubblicazione dell'avviso di vendita potrà essere eseguita ai sensi dell'art. 490, terzo comma, c.p.c.; 5. le pubblicazioni previste ai numeri 2), 3) e 4) dovranno aver luogo almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo. Gli adempimenti pubblicitari indicati ai numeri 2), 3) e 4) dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, unitamente alla ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e comunque non oltre la data di avvio della pubblicità sul PVP, alla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata dal Tribunale come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità sui siti internet privati. La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. dovrà curare che gli adempimenti pubblicitari siano effettuati almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati per l'intero periodo. Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità - sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dai comproprietari o da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; ammontare dell'offerta minima; rilancio minimo di gara; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista

delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali. La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet (avviso di vendita ed eventuali ulteriori documenti non già trasmessi in ossequio al punto 2 delle operazioni preliminari), potrà essere effettuata dal delegato tramite l'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

Il professionista è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore, dei comproprietari e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del “modulo di pubblicazione”, per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (attore o altra parte anticipataria delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle alla parte intestataria delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- invitare, per quanto riguarda le spese della pubblicità sui quotidiani, le amministrazioni dei giornali a rimettere le relative fatture all'attore inviandole allo studio del legale di esso attore (il quale dovrà comunicare, al professionista gli estremi necessari per l'emissione delle fatture);

- comunicare, via PEC, ai legali delle parti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione.
- Il professionista deve attenersi rigorosamente a tutte le “INDICAZIONI PER I SIG.RI PROFESSIONISTI DELEGATI” disponibili presso la cancelleria e trasmesse ai Consigli degli ordini professionali per quanto riguarda i contenuti, la tipologia ed i formati digitali dei documenti;

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

Il professionista delegato, dopo la vendita, dovrà attenersi alle seguenti indicazioni: formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo; aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile oggetto di vendita o un compendio più ampio; entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario; a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari; provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per gli atti volontari di trasferimento; evidenzia sin d'ora che sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari

relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre sono a carico del giudizio divisionale onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese

## **PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

### **DELEGA**

infine al professionista la formazione di bozza del progetto di distribuzione nell'ambito del quale distinguerà, previa indicazione delle spese da porre in prededuzione in quanto indispensabili all'espletamento del presente giudizio (ivi compresi onorari del procuratore di parte attrice, spese della CTU qui eventualmente svolta e onorari del delegato) la somma da attribuire ai comproprietari che verranno versate su un libretto intestato alla procedura .Ai sensi dell'art. 591-bis, ultimo comma, c.p.c., il mancato rispetto dei termini e delle direttive impartite con la presente ordinanza può determinare la revoca della delega (si segnala, in proposito, l'importanza preminente del rispetto del dovere di segretezza sul numero di offerte depositate per ciascuna vendita, del rispetto dei termini fissati per l'espletamento di ciascuna attività delegata). Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato a cura della cancelleria, anche a mezzo fax o posta elettronica, con invito al professionista delegato di trasmettere dichiarazione di accettazione / assenza cause incompatibilità.

Fissa l'udienza del **23.02.2026 ore 10,00** per la verifica dello stato della procedura.

Siracusa 3.05.2025

Il Giudice

Dott. Gianfranco Todaro