

## **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

### **Avviso di vendita senza incanto**

Il sottoscritto Avv. Sabrina Giuliano, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliari, Dott.ssa Concita Cultrera, con provvedimento emesso in data 10.09.2024 e prorogato in data 24.2.2026, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **n.58/2020 R.G.ES.** Tribunale di Siracusa

### **AVVISA**

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

### **SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO**

con l'osservanza delle modalità telematica secondo il modello della **vendita sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, al prezzo infra indicato la piena proprietà dei seguenti immobili che vengono infra descritto,

### **AVVISA QUINDI**

Che il **giorno 01 Luglio 2026** alle **ore 11,00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 27 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale), il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

### **DESCRIZIONE IMMOBILI**

#### **LOTTO 1):**

*“Piena proprietà dell'Appartamento sito in Siracusa, Via S. Sebastiano n. 26, ubicato al terzo piano, Scala C, interno 7, identificato catastalmente in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 45 particella 1213, già subalterno 27 (denunciato in catasto l'11.12.1982 con protocollo n.3594), oggi, a seguito di accorpamento con altro appartamento non in vendita, censito al subalterno 27 e subalterno 28 graffati, esteso mq 118 circa, confinante a nord ed a sud su area condominiale, ad est con appartamento scala adiacente e con unità*

*immobiliare originariamente identificata con il subalterno 28; Piena proprietà del Garage sito in Siracusa, Via S. Sebastiano n. 28, piano interrato, distinto con il n. 46 di mq. 15, identificato catastalmente in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 45, particella 1213, subalterno 97, cat. C/6, classe 4 consistenza catastale 13 m2, rendita 78,55”.*

**Prezzo base pari ad €.192.401,75** ( euro centonovantaduemilaquattrocentouno/75)– (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche- catastali meglio specificati nella perizia).

**Prezzo minimo da offrire ai fini dell’efficacia dell’offerta pari ad €. 144.301,32** (euro centoquarantaquattromilatrecentouno/32) -( pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un’offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace)–

**Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 10.000,00** (euro diecimila/00).

## **LOTTO 2):**

*“Piena proprietà del garage sito in Siracusa via San Sebastiano n. 28, interno 53, piano interrato. Censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 45, particella 1213 sub 104, categoria C/6 , classe 4, consistenza catastale mq 18 , rendita 108,77, confinante a nord, a sud e parzialmente anche ad est con altre unità immobiliari ed ad est parzialmente con il vano scala e il vano ascensore”*

**Prezzo base pari ad €.15.400,00** ( euro quindicimilaquattrocento/00)– (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche- catastali meglio specificati nella perizia).

**Prezzo minimo da offrire ai fini dell’efficacia dell’offerta pari ad €. 11.550,00** (euro undicimilacinquecentocinquanta /00) -( pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un’offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace).

**Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 1.000,00** (euro mille/00).

### **LOTTO 3)**

*“Piena proprietà dell’appartamento in Siracusa via G.Malfitano n. 7 (ex viale Santa Panagia n.7) , piano ottavo , scala A, interno 23. Censito in N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 34, particella 675, subalterno 56, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita €.464,81”.*

**Prezzo base pari ad €. 85.110,80** ( euro ottantacinquemilacentodieci/80)– (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche- catastali meglio specificati nella perizia).

**Prezzo minimo da offrire ai fini dell’efficacia dell’offerta pari ad €. 63.833,10** (euro sessantatremilaottocentotrentatre/10) -( pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un’offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace)–

**Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 5.000,00** (euro cinquemila/00).

### **INDICAZIONI RELATIVE AL LOTTO 1)**

• **Con riferimento al Lotto ) si evidenzia preliminarmente che viene posto in vendita esclusivamente l’appartamento sopra indicato e descritto nella perizia redatta dal Ctu del 12.5.2023 ( Lotto 1) individuato al catasto urbano del Comune di Siracusa al foglio 45 particella 1213 già subalterno 27 (già denunciato l’11.12.1982 al n. . 3594) , che , oggi, a seguito di accorpamento con altro appartamento non in vendita , è identificato ora catastalmente al foglio 45 particella 1213, sub 27 e sub 28 graffati . Si da atto, quindi, che l’appartamento posto in vendita di cui al Lotto 1 e’ allo stato attuale accorpato materialmente ad altro immobile allo stesso contiguo e che detti appartamenti ( quello posto in vendita e quello non posto in vendita) sono individuati dai due subalterni 27 e 28, alla data odierna, catastalmente graffati. Si avvisa, quindi, che all’esito dell’aggiudicazione dell’appartamento posto in vendita ( già identificato catastalmente con il subalterno 27, già denunciato l’11.12.1982 al n. 3594) si provvederà, come specificatamente indicato dal medesimo CTU nominato nella perizia datata 12.5.2023, alla divisione urbanistica e catastale, nonché fisica, dell’appartamento generato dalla fusione “virtuale” dei sub 27 e 28 . Si avvisa, quindi , che all’esito dell’aggiudicazione dell’appartamento posto in vendita (già identificato catastalmente al subalterno 27 , già**

denunziato 11.12.1982 al n. 3594), prima dell'emissione del decreto di trasferimento, **verrà eseguita la divisione materiale dei due appartamenti accorpati tramite l'esecuzione materiali dei lavori edili indicati nella relazione di stima nonché la scissione catastale dei due appartamenti con l'attribuzione di distinti ( e non graffiati ) subalterni individuanti distintamente i due appartamenti. Il tutto a spese della procedura ovvero della esecutata nel caso di aggiudicazione a suo favore. Pertanto all'esito della procedura il decreto di trasferimento avrà ad oggetto esclusivamente l'immobile descritto più specificatamente nella perizia redatta dal CTU datata 12.5.2025 (Lotto 1) (già identificato con il subalterno 27, già denunziato l'11.12.1982 al n. 3594).**

• **Descrizione** . Gli immobili di cui al Lotto 1) oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Via San Sebastiano nn.26-28 consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al piano terzo ed al piano interrato di uno stabile condominiale denominato edificio "C", facente parte del complesso edilizio denominato "Parco Residenziale Torinesi". Come specificato dal Ctu nominato Arch. Marco Mallia nella perizia datata 12.5.2025 (cfr.pag.8 e segg.) , l'appartamento posto in vendita di cui al lotto 1) " *è adibito a civile abitazione si sviluppa per la superficie totale lorda di 134,80m<sup>2</sup> e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 118,60m<sup>2</sup>, articolandosi in soggiorno, cucina, sala da pranzo, studio, lavanderia, servizio igienico e ripostiglio....è dotato di tre balconi, due sul prospetto sud e uno sul prospetto nord, la cui superficie totale è di 16,15m<sup>2</sup>;..... è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; □ è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori; □ al momento del sopralluogo è apparso in ottimo stato di conservazione generale e in gran parte rifinito con materiali e manufatti esteticamente ricercati*". Come specificato dal Ctu nominato Arch. Marco Mallia nella perizia datata 12.5.2025, il garage di cui al Lotto 1) posto in vendita "è raggiungibile sia dall'interno, tramite il vano scala che conduce fino al piano seminterrato, sia dall'esterno, tramite rampa carrabile ubicata al civico n.28 di Via San Sebastiano; si sviluppa per la superficie totale lorda di 14,45m<sup>2</sup> e netta di 11,90m<sup>2</sup>; è dotato di saracinesca basculante, nonché di impianto elettrico al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione". Come indicato dal CTU nella relazione depositata in atti ( cfr. pag.11 e segg) : " *Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B3.1 – Tessuto edificato ad alta densità", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo*

Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa”.

**Sotto il profilo urbanistico -catastale** così evidenzia il CTU nella perizia depositata ( cfr. pag.ne 16 e segg. Perizia): “È doveroso precisare che l’area in cui sorge lo stabile condominiale di cui gli immobili pignorati fanno parte è tra quelle sottoposte alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l’assetto idrogeologico dell’ambito 92 compreso tra il bacino del fiume Anapo e il bacino del fiume San Leonardo. Al fine di verificare la conformità urbanistica dell’appartamento e del garage oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per gli immobili, facenti parte della scala “C” dell’edificio “C” del complesso residenziale, è stato approvato il progetto con Licenza Edilizia n.1843 in data 09.12.1972, modificato il 20.02.1974, il 16.06.1976, il 26.07.1976, il 25.06.1977, il 25.07.1978, il 19.10.1979, il 07.02.1981, il 15.04.1983 con Concessione Edilizia n.603 e l’01.07.1983 con Concessione Edilizia n.611. Inoltre, per l’intero stabile condominiale, è stata rilasciata l’Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig del 18.11.1985”. Per .... Per quanto riguarda l’appartamento .... non risulta essere stato rilasciato o presentato alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità. “ Dall’esame della documentazione rilasciata dal Comune di Siracusa , il CTU nominato inoltre , con riferimento all’**appartamento** di cui al Lotto 1) ha accertato ( cfr. pag. 12 e segg. Perizia) che “ *che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 19.11.2021 è pressoché conforme sia al progetto approvato il 05.05.1986 planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.7, 10 e 13). Le **uniche difformità** riscontrate riguardano: **a. la mancanza del balcone sul prospetto nord e la differente morfologia di quello sul prospetto sud; b. l’apertura, nel vano adibito a ripostiglio, di una porta che mette in comunicazione l’appartamento oggetto di pignoramento con la proprietà attigua.** Per quanto attiene il punto “a” l’anomalia riscontrata consiste di fatto in un errore di rappresentazione, dal momento che i prospetti dell’edificio condominiale, che nel tempo non hanno subito alcuna modifica, risultano conformi agli elaborati grafici approvati fino al rilascio dell’originaria Autorizzazione di Abitabilità. **Per quanto attiene il punto “b” dovrà invece procedersi alla messa in pristino dello stato dei luoghi, provvedendo all’occlusione dell’apertura abusivamente realizzata”** che mette in comunicazione l’appartamento oggetto di pignoramento con una proprietà attigua di proprietà di terzi non oggetto della divisione e scissione catastale di cui sopra. Si precisa quindi che a cura e spese*

**dell'aggiudicatario** dell'immobile si dovrà procedere all'occlusione **dell'apertura abusivamente realizzata** ( cfr. punto b perizia pag. 14) **che mette in comunicazione l'appartamento oggetto di pignoramento con altra proprietà** (non oggetto della divisione e scissione catastale di cui sopra) i cui costi edili sono stati all'epoca dal CTU sono quantificati in € 513,21 oltre Iva, costo decurtato dal valore del bene.

Con riferimento poi al **garage** di cui al lotto 1) come indicato dal CTU nella perizia ( cfr. pag.18 perizia) depositata lo stesso viene ritenuto conforme al progetto approvato nonché alla planimetria catastale. Si evidenzia che ,come indicato dal CTU, con riferimento all'appartamento, non è stata redatta attestazione di prestazione energetica mentre con riferimento al garage lo stesso è escluso dall'obbligo di redazione rientrando il medesimo nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015.

**Oneri condominiali.** Il CtU evidenzia nella perizia depositata che all'atto del deposito della perizia nessuna informazione ha reperito in merito agli oneri condominiali stante il mancato riscontro alla richiesta avanzata da parte dell'amministratore di condominio. Non risultano quindi quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile

**Stato occupazione.** Il sottoscritto professionista è custode dell'immobile che, allo stato, è abitato dall'esecutata ai sensi di legge ex art. 560 cpc. Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata 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 esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto può essere formulata mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

## **INDICAZIONI RELATIVE AL LOTTO 2)**

**Descrizione.** Come riportato dal Ctu Arch. Marco Mallia nella perizia datata 12.5.2023 ( cfr. pag.ne 27 e segg.) che si richiama *“Il garage di cui al Lotto 2) si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Via San Sebastiano n.28...; consiste in un garage ubicato al piano interrato di uno stabile condominiale denominato edificio “C” facente parte del complesso edilizio “Parco Residenziale Torinesi”; risulta censito presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 45 p.lla 1213 sub 104 (si veda l’allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona “B3.1 – Tessuto edificato ad alta densità”, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa”.* Come indicato dal CTU ,il garage oggetto di stima, di cui al Lotto 2) *“è raggiungibile sia dall’interno, tramite il vano scala che conduce fino al piano seminterrato, sia dall’esterno, tramite rampa carrabile ubicata al civico n.28 di Via San Sebastiano; si sviluppa per la superficie totale lorda di 18,35m2 e netta di 15,50m2; è dotato di saracinesca basculante, nonché di impianto elettrico ; al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale”....”*Allo stato attuale l’intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l’unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea *“B3.1 – Tessuto edificato ad alta densità”, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa”* **Sotto il profilo urbanistico -catastale,** nel richiamare quanto ulteriormente precisato nella perizia datata 12.5.2023 che qui si richiama ( cfr. pag. 35 perizia ) , si rileva come il CTU così precisi *“E’ lecito ritenere l’immobile pignorato conforme al progetto approvato con Licenza Edilizia n.1843 in data 09.12.1972 e alle successive varianti alla luce del fatto che in data 18.11.1985, a lavori ultimati e a seguito di sopralluogo, è stata rilasciata l’Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6931/Ig. Inoltre, il garage risulta conforme anche alla planimetria catastale presentata l’11.12.1982 con prot. n.3561 “*

Come indicato nella perizia ( cfr. pag. 36 e segg.) :*”Il garage oggetto di pignoramento è escluso dall’obbligo di redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), rientrando il medesimo nelle condizioni previste dalla lettera “d” dell’”Appendice A – Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015”.*

**Oneri condominiali.** Il Ctu rileva che all’atto del deposito della perizia nessuna informazione ha reperito in merito agli oneri condominiali stante il mancato riscontro alla richiesta avanzata da parte dell’amministratore di condominio. Non risultano quindi quantificate spese di

gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile

**Stato occupazione.** Il sottoscritto professionista è custode dell'immobile che, allo stato, è abitato dall'esecutata ai sensi di legge ex art. 560 cpc. Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto .

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata 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 esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario. La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto può essere formulata mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

### **INDICAZIONI RELATIVE AL LOTTO 3)**

**Descrizione .** Come riportato dal Ctu nella perizia datata 12.5.2023 ( cfr. perizia pag.41 e seg.), l'appartamento di cui al Lotto 3 ) *“si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Via Giovanni Malfitano n.7..; consiste in un appartamento ubicato all’ottavo piano (attico) della scala “A” di un edificio condominiale denominato “Condominio ICED” .... ricade urbanisticamente nella zona “B3.2 – Tessuto edificato denso”, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa ...(si veda l'allegato n.17)”*. Come specificato dal Ctu nominato Arch. Marco Mallia nella perizia datata 12.5.2025 ( cfr. pag. 41 perizia), l'appartamento posto in vendita di cui al lotto 3): *“occupa la porzione sud-ovest del predetto stabile condominiale, risultando ubicato all’ottavo piano (attico) della scala “A”, dotata di ascensore; ad ovest si affaccia, tramite terrazzo, sul Viale Santa Panagia; a nord, a sud e parzialmente anche ad est confina con altre unità immobiliari; ad est risulta parzialmente confinante con il vano scala e il vano ascensore; è adibito a civile abitazione; si sviluppa per la superficie totale lorda di 85,50m2 e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 72,30m2, articolandosi in soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico e corridoio disimpegno...sul prospetto ovest è dotato di un ampio terrazzo di uso esclusivo, la*

*cui superficie è di 33,95m<sup>2</sup>; risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale, per quanto ormai piuttosto vetusti, .....; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; al momento del sopralluogo è apparso in mediocre stato di conservazione generale, ovvero in stato di incuria generale. Nel soggiorno è stata inoltre riscontrata la presenza di macchie di umidità con distacco della pittura murale, probabilmente riconducibili a perdite verificatesi nella tubazione di scarico del lavabo dell'attigua cucina". Come ulteriormente indicato dal CTU: " il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B3.2 – Tessuto edificato denso", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa."*

**Sotto il profilo urbanistico – catastale : Il CTU nelal perizia depositata in data 12.5.2023**

**coi afferma ( pag. 43 e segg-) :** *“ Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per l'immobile oggetto di stima è stato approvato un progetto in data 01.06.1964, successivamente modificato il 12.05.1966. E' inoltre emerso che per l'intero stabile condominiale è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.6950 del 06.06.1966.... “ Tuttavia prosegue il CTU ( cfr. pag. 43 perizia 12.5.2023) “ l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa ha comunicato allo scrivente C.T.U. che i progetti summenzionati, nonostante le numerose e approfondite ricerche effettuate, non risultano rinvenibili in archivio né in formato digitale né in formato cartaceo... Per quanto detto, non è stato dunque possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile. Si è invece accertato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale in atti.” Si precisa che è stato redatto dal CTU arch. Marco Mallia attestazione prestazione energetica dell'appartamento da cui lo stesso risulta essere in classe “E”.*

**Condizioni immobile** . Si evidenzia che nel mese di dicembre dell'anno 2025 la terrazza di pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al Lotto 3) è stata interessata da lavori di impermeabilizzazione dell'estradosso con apposizione di guaina sul piastrellato- con conseguente copertura delle piastrelle .

**Oneri condominiali.** Il Ctu evidenzia che all'atto della redazione della perizia ( 12.5.2023) risultano non pagate quote ordinarie e straordinarie ammontanti complessivamente ad € 1.174,00.

**Stato occupazione.** Il sottoscritto professionista è custode dell'immobile e lo stesso è nel possesso materiale della procedura esecutiva . Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata 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 esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario. La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto può essere formulata mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

### **INDICAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

Gli immobili vengono tutti posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte con tutte le eventuali pertinenze attive e passive, accessioni, inerenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche e/o integrazioni ed in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e sue successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti per come così descritto e valutato dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nella relazione di stima depositata in atti dall'esperto nominato Arch. Marco Mallia datata 12.05.2023 ed alla quale integralmente si ci riporta e pubblicata nel sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) , [tribunaledisiracusa.it](http://tribunaledisiracusa.it) nonché – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “ Aste Click” -sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it) e su eventuali portali di avvisi collegati e sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) nonché sul portale di vendita telematico. .

- Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e all'abitabilità e/o agibilità.
- Per tutti i lotti nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di eventuali oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità urbanistiche /catastali e/o di altro tipo relativi

agli immobili posti in vendita. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate nella CTU in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Dagli atti della procedura non vi sono notizie in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui D.LGS. 19.8.2005 n. 192, in materia di certificazione energetica e non risulta in atti rilasciato certificato di attestazione energetica.

- Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n. 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/2004 n. 42. Ad eccezione di quanto esposto dal CTU nominato nella perizia depositata, non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

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

- Si avvisa, altresì, che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

- Si invita a prendere visione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni di cui

ai lotti sopra riportati specificatamente indicate nella perizia depositata. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli è regolata dall'art. 586 c.p.c.. come meglio appresso specificato.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o , alternativamente su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico ( cartaceo) partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente dinnanzi al professionista delegato della procedura.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente .
- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve **prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata e deve depositare con le medesime modalità, **un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto**.

### **TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE**

- Gli interessati all'acquisto – ad esclusione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto per legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto, **a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**
- A tal proposito si precisa che, **nel caso di offerta telematica**, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante *effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura*, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; 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 SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)**

- **Gli offerenti dovranno presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa viale Tunisi n. 29, scala C , Piano 5°, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, o anche prima, previo appuntamento telefonico (Tel. 0931/412001), offerta d'acquisto** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, dall'art. 571 del c.p.c., dal presente avviso e dalle ulteriori disposizioni di cui al codice di procedura civile ), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura 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 e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta , che dovrà contenere gli assegni ed i vaglia di cui *infra*, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato al momento del deposito .

L'**offerta**, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà essere sottoscritta e dovrà consistere in una **dichiarazione in bollo contenente** contenente , **a pena di inefficacia** :

- **a. le generalità complete** ossia cognome e nome , luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, ; dichiarazione con sottoscrizione autografa dell'offerente, 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 anch'essa allegata; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche devono essere indicati la denominazione, sede legale, codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e relativa copia del documento di identità e del codice fiscale ; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, a pena di inefficacia, deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- **b.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- **c.** l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, **a pena di inefficacia**, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- **d.** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- L'offerta dovrà altresì contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Si avverte che l'offerente nella dichiarazione deve altresì indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa ed in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa.

#### **MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)**

Unitamente alla dichiarazione suddetta, **sotto pena di inefficacia**, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato per ciascun lotto per il quale si intenda concorrere, una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie ( ossia Aste giudiziarie in line s.p.a.), che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**, Avv. Sabrina Giuliano del Foro di Siracusa, con studio sito in Siracusa, Viale Tunisi n. 29, Scala C, 5° piano, c/o Studio Legale Randazzo (recapiti telefonici: 0931/412001; pec: avv.sabrinagiuliano@pecsr.it).

**Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto** (la cui validità ed efficacia è regolata dal presente avviso, dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss.

571 e ss. c.p.c. e dal D.M. n. 32/2015 e s.m.i.) **sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione e spese nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 e s.m.i., 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 e s.m.i.).

**Le offerte presentate con modalità telematica** devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e s.m.i., che di seguito si riportano:

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (*che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita*), 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 informativi 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 telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.**

In caso di offerta telematica, l'offerente 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”.

#### **MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA –**

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare ossia , entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente all'udienza di vendita telematica , dovrà versare (per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, **a mezzo bonifico** sul conto corrente così intestato alla procedura (“E.I 58/2020 Tribunale di Siracusa-Avv. Sabrina Giuliano”) una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale “*Proc. Esec. N. 58/2020 R.G.ES. Tribunale di Siracusa-Avv. Sabrina Giuliano*”, e con le stesse modalità, una ulteriore somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza), indicando la seguente causale “*Proc. Esec. N. 58/2020 R.G.ES. Tribunale di Siracusa-Avv. Sabrina Giuliano versamento fondo spese*”.

Si precisa che entro la predetta tempistica ( ore 12,00 del giorno precedente alla vendita) i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante ***effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura***, con l'avvertimento che 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.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti:

**IBAN: IT 43 Q 02008 17102 000107221103 BIC/SWIFT UNCRITM1K11**

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenni, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente dovranno essere allegati: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerte con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento,

l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento la cauzione ed il fondo spese ed in particolare: **a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo**, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese; **b) in caso offerta formulata su supporto telematico**, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, ed al versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

All'offerta, ove l'offerente intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà altresì essere allegata una dichiarazione recante 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.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta non è efficace se perviene da debitore che non può presentare offerte, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione.

L'offerta , che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma

dell'articolo 579 , ultimo comma c.p.c.; il tale ipotesi il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha proposto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;

- L'offerta (formalmente valida) è altresì vincolante e darà luogo all'aggiudicazione, anche nell'ipotesi in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ed, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

- **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

La data fissata per l'esame delle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato , accedendo allo stesso con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà sussistendone i presupposti comunque essere disposta in suo favore.

Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

**Nel caso di unico offerente**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (cioè se non è inferiore alla cd. offerta minima) si farà luogo all'aggiudicazione quando si riterrà che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 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. 591ter c.p.c.

**Nel caso di più offerte** per l'acquisto del medesimo bene, si procederà ad una gara, con la modalità sincrona mista, sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in 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 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo), come determinato nell'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 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.

È 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, ed ogni altro elemento utile).

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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Il professionista delegato provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591bis c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE**

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile né soggetto a sospensione feriale) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, agli estremi sopra indicati, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene.

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 pagamento per il versamento del prezzo.

- In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;

Gli immobili verranno trasferiti liberi **esclusivamente** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo nelle modalità di legge, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso, unitamente dell'ordinanza di delega ed alla perizia, verrà data pubblicità mediante pubblicazione -in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto - sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), nonché – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – sui siti Internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (contatto e-mail: [info.siracusa@edicomsrl.it](mailto:info.siracusa@edicomsrl.it); tel. 041-5369911; fax 041-5351923) . Dette forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Il presente avviso , unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed ai relativi allegati comprese le fotografie, verrà pubblicato anche sul portale di vendite pubbliche entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita . Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e tale richiesta dovrà essere formulata mediante il portale di vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Tunisi 29, (previo appuntamento telefonico al n° 0931.412001 o concordato tramite indirizzo e mail [avv.sabrinagiuliano@gmail.com](mailto:avv.sabrinagiuliano@gmail.com) ) , potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

**Siracusa, 30 Marzo 2026**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Avv. Sabrina Giuliano**

*avv. Sabrina Giuliano*

