

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva Immobiliare 267/2024 r.g.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

**REDATTO AI SENSI DEGLI ARTT.569, 570, 571, 576, 173 QUATER DISP. ATT., E 591 C.P.C.
ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Luigi Giocolano, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice Civile, Dott.ssa Concita Cultrera, con ordinanza del 24-febbraio-2026,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati è posto in vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista la piena proprietà dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

Lotto UNICO):

appartamento sito al 1° piano di una palazzina condominiale di 4 elevazioni sita a Carlentini (SR) in Via Fontenuovo n°44, ovvero localizzata in una zona semicentrale a sud-est del paese, a circa m. 300 dalla Piazza principale Armando Diaz, identificata al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88, particella 5401 sub 6, vani 4,5 Cat. A/3, classe 3, rendita € 278,89, di mq.97 (che al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni discende a circa 82,50 mq utili). A seguito di sopralluogo e di accertamenti presso gli uffici tecnici il CTU ha verificato che la palazzina di cui fa parte l'appartamento è stata edificata con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili del 28/08/1968 e successiva variante approvata con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n°44 del 28/03/1972, ma sulla stessa non è stata mai richiesta e quindi rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità; inoltre lo stesso appartamento, rispetto al progetto approvato con Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n°44 del 28/03/1972, nel corso degli anni è stato più volte oggetto di qualche modifica interna ed a cambi di destinazione d'uso di diversi ambienti.

L'APE certificato dal consulente tecnico classifica l'appartamento nella classe di prestazione energetica "F".

Per quanto accertato dal CTU, per i cui dettagli si rimanda alla perizia, risultano necessari costi di regolarizzazione urbanistiche (a titolo esemplificativo rilascio agibilità, permesso a costruire in sanatoria, C.I.L.A.) e regolarizzazione catastale, rifacimento dell'impianto elettrico a norma, rilascio certificazione impianto idrico e di scarico della cucina e del doppio servizio, che sono stati quantificati in € 6.900 circa. Il prezzo a base d'asta è di **€ 56.625 (cinquantaseimilaseicentoventicinque/00) al netto degli oneri suddetti di regolarizzazione. Ai sensi e per gli effetti dell'art 571 cpc** l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad **€ 42.468,75 (quarantaduemilaquattrocentosessantotto/75)**. In caso di gara l'aumento minimo è di **€ 3.000,00**.

A seguito di sopralluogo del custode e delegato del 27-aprile-2026 il debitore ha effettuato dei lavori di tinteggiatura dell'immobile e di ripristino di alcune tubazioni del bagno grande, dei quali si allegano in fase di pubblicazione i rilievi fotografici.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura; pertanto eventuali differenze non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; difatti la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo per difformità o mancanza di qualità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, quali ad esempio quelli urbanistici o di adeguamento di impianti alle norme vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate del debitore, non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia; difatti di tutto ciò si è tenuto conto nella valutazione dei beni. Ove necessario, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario può avvalersi per l'abitazione ed in magazzini di quanto disposto ex art 173 quater disp. att. c.p.c., ovvero in caso di eventuali difformità urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6, della L n° 47/1985 e successive modifiche, con presentazione entro gg.120 dalla

notifica del decreto di trasferimento della domanda di concessione o permesso in sanatoria. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Gli immobili sono ad oggi lasciati nella disponibilità abitativa del debitore, giusta autorizzazione del Giudice, sino all'aggiudicazione e/o assegnazione. Se gli immobili sono ancora occupati dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 2) 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.

Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

AVVISA QUINDI

che il **giorno 22.12.2026, alle ore 10,00** in Siracusa, v.le Santa Panagia, 109, presso il Tribunale di Siracusa- Piano terra presso la **sala aste telematiche sita nel Palazzo di giustizia**, livello 0, corpo B, n. 26, alla presenza degli offerenti, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art.591 bis c.p.c. 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, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta, e lo svolgimento della gara innanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, all'esame delle offerte della piena proprietà degli immobili sopradetti, mediante l'apertura delle buste cartacee e telematiche, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

L'offerta deve pervenire entro **le ore 12.00 del 21.12.2026**.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore incaricato con l'ordinanza di delega a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sul sito www.spazioaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, anche previo appuntamento telefonico, presso lo studio in Siracusa, v.le Santa Panagia, 136/A, piano III, **l'offerta d'acquisto cartacea** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; **l'offerta con modalità telematica** dovrà pervenire a mezzo portale delle vendite pubbliche del Ministero secondo le specifiche di seguito indicate.

Tutti tranne il debitore, e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, sono ammessi ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati sia personalmente sia a mezzo di mandatario munito procura speciale e/o tramite procuratore legale a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., il quale prevede in particolare che l'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza

l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

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 depositare possibilmente con la domanda di partecipazione un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Il mancato versamento del fondo spese all'atto della presentazione della domanda di partecipazione non è impeditivo alla partecipazione all'asta. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerente deve prestare la cauzione a mezzo di ***assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato*** (per l'offerta analogica) di cui sopra (***in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto***); l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese di cui sopra, (***misura pari al quinto del prezzo proposto***), importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante ***bonifico su conto corrente*** con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese. All'offerta telematica deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese; si precisa che **i bonifici di presentazione dell'offerta telematica dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'aggiudicatario dovrà rendere con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci al giudice dell'esecuzione o al professionista la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c., ovvero sia dichiarazione antiriciclaggio di cui all'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo; in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 136/A, piano III, previo appuntamento telefonico (0931595554- 3281271380). Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

- L'offerta di acquisto a cui deve essere applicata bollo da € 16,00 dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, salva l'esclusione di cui all'art. 179 c.c. (in tal caso per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge non offerente renda apposita

dichiarazione di manifestazione di volontà di escludere il bene dalla comunione legale); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale notarile o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - la descrizione del bene;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
 - il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
 - l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis.
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astalegale.net**; dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaalpvp.dgsia@giustiziacerit.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, 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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.

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

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

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 dal bando e dalla legge;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13) Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art.14) Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art.15) Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- indicazione delle coordinate (codice IBAN) del conto della procedura, per l'esecuzione dei versamenti, con la precisazione per cui il bonifico deve riportare la seguente causale “Procedura esecutiva RGE n. X/X versamento cauzione” e “Procedura esecutiva RGE n. X/X versamento fondo spese”, con l'indicazione del numero di ruolo della procedura;

- indicazione per cui, 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”;

- indicazione del numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, che deve essere indicato nell'avviso di vendita, per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 (numero fax: 0931752616);

- precisazione per cui:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

b) è stata (o meno) rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

c) se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito/sui siti internet indicato/i per la pubblicità (siti i cui nomi vanno riportati nell'avviso).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite n. 2 separati bonifici bancari sul **conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. imm.re n.267/2024 Tribunale di Siracusa"** al seguente IBAN: IT68K0538717100000004722581

I **bonifici**, con causale **"Proc. Esec. immo.re n.267/2024 Tribunale di Siracusa, lotto UNICO, versamento cauzione"** e **"Proc. Esec. immob. N.267/2024 Tribunale di Siracusa, lotto UNICO, versamento fondo spese"**, dovranno essere effettuati in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (oggi pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. 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'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Civile) presso il quale è iscritta la causa e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 con dette modalità precisate.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al **Gestore della vendita** all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 21 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle 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 ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, accedendo alla stessa 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 comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$

rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato una valida offerta.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine massimo previsto nell'ordinanza di delega per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art.587 c.p.c. l'inadempimento comporta la dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione. Stessa decadenza è prevista in caso di mancata presentazione sempre entro il predetto massimo termine della dichiarazione di antiriciclaggio di cui all'art.22 d. lgs. 21-novembre-2007 n.231.

ULTERIORE DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 d. lgs 385/93, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto (detratto il fondo spese); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario verserà l'eventuale residuo al professionista delegato secondo le modalità sopra indicate. Delle somme corrisposte all'istituto di credito l'aggiudicatario consegnerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere compiuti nel termine di 120 dall'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario o assegnatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura, comunicazione alla P.A. e cancellazione delle formalità pregiudizievoli), nonché la metà dei compensi del delegato relativi alla fase di trasferimento di cui al D.M. 227/2015.

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

L'aggiudicatario del bene all'asta nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

RICHIESTA DI VISITA DEL BENE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

INFORMAZIONI CONCLUSIVE SULLA VENDITA E PUBBLICITA'

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione della vendita, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 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.

La relazione tecnica del bene e l'ordinanza di delega, per la loro consultazione, unitamente al presente avviso saranno disponibili mediante pubblicazione sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, e mediante pubblicazione sui siti www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, e www.idealista.it, www.bakeka.it, www.casa.it, www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, pubblicomonline.it, sul sito del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it

Le forme di pubblicità verranno ultimate secondo i termini previsti nell'ordinanza di delega prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio predetto, ove, previo appuntamento telefonico ai nn.0931-595554 o 328/1271380 o via email studio.legale.giocolano@virgilio.it, 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 li 23/09/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Luigi Giocolano