

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### AVVISO DI VENDITA

**Con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**

**Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 252/2024 R.G. Es.**

La sottoscritta Avv. Rossella Laface, professionista delegata per il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 252/2024 R.G. Es., Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

**che in data 23.09.2026 ore 12.00, presso il Tribunale di Siracusa, sito in Viale Santa Panagia 109, presso la sala aste vendite telematiche, livello 0, corpo B, stanza 26, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista (primo tentativo di vendita), 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.**

In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito indicati, meglio descritti nella perizia in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite tramite il gestore nella piattaforma **www.garavirtuale.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica **www.garavirtuale.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 comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

### LOTTE POSTI IN VENDITA

#### LOTTO 1

*“1/1 piena proprietà di abitazione in villa in Canicattini Bagni C.da Condotte n. 124 (Via Canale n. 124), composta da 6,5 vani tra piano terra e piano seminterrato, con terreno esteso di are 23.97, riportati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Canicattini Bagni al **foglio 10***

*particella 897 (ex mappale 728), cat. A/7, cl. 1, vani 6,5, piano T-S1, R.C. euro 721,75; ed al Catasto Terreni del Comune di Canicattini Bagni al foglio 10, particelle 634, seminativo, cl. 4, are 5.20, R.D. euro 0,67, R.A. euro 0,19; 635, agrumeto, cl. U, are 14.05, R.D. euro 12,34, R.A. euro 23,32; 639, orto irriguo, cl. U, are 4.72, R.D. euro 4,14, R.A. euro 7,80”*

**PREZZO BASE D’ASTA: euro 124.989,50**

**PREZZO MINIMO DA OFFRIRE** a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. (pari al prezzo base d’asta sopra indicato ridotto di 1/4): **euro 93.742,12**

**RILANCIO MINIMO** (in caso di gara tra gli offerenti; pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo): **euro 6.000,00**

Valore di stima dell’intero bene **euro 124.989,50**, al netto dei presumibili costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica, la demolizione e l’aggiornamento catastale, specificati nella relazione dell’esperto. Attestazione di prestazione energetica redatta dall’esperto.

#### **LOTTO 2**

*“1/1 piena proprietà di Terreno in Noto, Contrada Cavasecca, riportato al Catasto Terreni del Comune di Noto al foglio 53, particelle 105, area fab. dm, are 0.45 e 107, seminativo, cl. 4, are 1.48, R.D. euro 0,27, R.A. euro 0,11”*

**PREZZO BASE D’ASTA: euro 794,00**

**PREZZO MINIMO DA OFFRIRE** a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. (pari al prezzo base d’asta sopra indicato ridotto di 1/4): **euro 595,50**

**RILANCIO MINIMO** (in caso di gara tra gli offerenti; pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo): **euro 1.000,00**

Valore di stima **euro 794,00**, al netto delle dovute correzioni e delle presumibili spese tecniche di regolarizzazione catastale, specificate nella relazione dell’esperto.

#### **LOTTO 3**

*“1/1 piena proprietà di Terreno in Noto, Contrada Cavasecca, riportato al Catasto Terreni del Comune di Noto al foglio 53, particelle 96, porzione AA, seminativo, cl. 2, are 44.19, R.D. euro 22,82, R.A. euro 9,13, porzione AB, pascolo arb., are 5.41, R.D. euro 1,82, R.A. euro 0,56 e 110, porzione AA, seminativo, cl.3, are 46.64, R.D. euro 15,66, R.A. euro 4,82, porzione AB, uliveto, cl. 2, ha 1.87.16, R.D. euro 130,49, R.A. euro 67,66”*

**PREZZO BASE D’ASTA: euro 5.940,00**

**PREZZO MINIMO DA OFFRIRE** a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. (pari al prezzo base d’asta sopra indicato ridotto di 1/4): **euro 4.455,00**

**RILANCIO MINIMO** (in caso di gara tra gli offerenti; pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo): **euro 1.000,00**

Valore di stima **euro 5.940,00** al netto delle dovute correzioni riportate nella perizia di stima.

#### **DISPONIBILITÀ DEL BENE**

**LOTTO 1: OCCUPATO**

**LOTTO 2: Libero**

**LOTTO 3: Libero**

La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\*\*\*

Per ciascun lotto

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto

**Fondo spese:** 20% del prezzo offerto (da versare entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo)

\*\*\*\*\*

Gli immobili sono posti in vendita con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritti e valutati dall'esperto nella perizia di stima, anche con riferimento a quanto previsto dalla legge n. 47 del 1985 e dal testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modifiche ed integrazioni. Con espresso avvertimento che, nella ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma 5, del citato testo unico e 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella perizia di stima a firma dell'esperto Ing. Rosa Spagna, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, lo stato e la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e loro agibilità.

#### **RELAZIONE DI STIMA DEL 13.04.2025 – INFORMAZIONI UTILI PER GLI ACQUIRENTI**

##### 1) Abitazione in villa in Canicattini Bagni, Contrada Condotte 124 - LOTTO 1

(denominato nella perizia "lotto unico")

Si precisa che è posta in vendita la quota di **1/1 di piena proprietà** del suddetto immobile; tutti i riferimenti in perizia alla quota di 1/2 non dovranno essere considerati ai fini della presente vendita, attesa l'intervenuta estensione del pignoramento sull'intero del diritto di proprietà del bene.

Si riporta di seguito quanto rilevato dall'esperto stimatore in merito allo stato e regolarità dei beni, sotto il profilo urbanistico ed edilizio ed in merito all'agibilità.

Pagg. 9-16: ***"4 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI...Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile consiste in tre distinti corpi di fabbrica, una struttura in c.a. rilasciata a rustico, ovvero non rifinita secondo le comuni regole d'arte e un terreno di pertinenza lasciato allo stato incolto...sul lato sinistro all'ingresso abbiamo il **corpo di fabbrica n. 1**, composto da un unico vano al piano terra...Il piano seminterrato invece si compone di un locale di sgombero dalla sup. utile di 12,22 mq. con altezza di 2,00 h e di una cantina dalla sup. utile di 6,24 mq. avente un'altezza di 1,85 h...L'immobile posto al piano terra presenta una difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale (ALLEGATO 5), in fase di sopralluogo risultava mancante una parete divisoria. Alla luce di ciò sarà necessario aggiornamento catastale con relativi costi da sostenere (trattati nel paragrafo 4.VI) che incideranno sul Valore di Stima Finale del bene oggetto di causa...Sul lato destro del lotto, ritroviamo il **corpo di fabbrica n. 2** il quale si sviluppa interamente al piano terra. L'ingresso all'immobile avviene attraverso un portico di circa 12 mq. sorretto da 3 pilastri...il **portico è stato realizzato abusivamente senza il deposito di un progetto e il rilascio di titolo edilizio**...(i costi stimati sono trattati nel paragrafo 4.VI)...***

*Proseguendo all'interno del lotto, poco distante dal corpo di fabbrica n. 2, troviamo il **corpo di fabbrica n. 3** con antistante struttura in c.a. con pilastri e travi a vista, lasciata a rustico. Anche il corpo di fabbrica n. 3 si sviluppa interamente al piano terra, si compone di un unico*

vano adibito a cucina avente superficie utile di 25 mq. ed un'altezza utile di 3,10 h...**antistante al corpo di fabbrica n. 3 risulta esserci una struttura in c.a. con pilastri e travi a coronamento, lasciata incompiuta.** Allo stato di fatto al momento del sopralluogo risultano realizzati per il piano terra solo il solaio, i pilastri, le travi e porzioni di muro di tamponamento; il piano seminterrato anch'esso lasciato incompiuto, è utilizzato come deposito auto e merce di varia natura.

Di tale struttura, risulta essere stata depositata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 (ALLEGATO 15) Pratica Edilizia n° 19/2010 prot. n° 3959, rilasciata dall'uff. Tecnico del Comune di Canicattini Bagni. Il progetto ipotizzava la realizzazione di un:

piano terra

- cucina-pranzo di 54,35 mq.;
- veranda esterna di 23,10 mq.;
- scala di collegamento con piano soppalco di 37,85 mq.;

piano seminterrato

- cantina di 38,75 mq.;
- garage di 78,40 mq.;
- scala di collegamento diretto con il piano terra;

A lavori ultimati la costruzione sarebbe risultata un tutt'uno con il corpo di fabbrica n. 3, già esistente e di cui veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 383/1986 (ALLEGATO 14) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni in data 3/11/2008".

Pag. 25: "4.V\_ **REGOLARITA' URBANISTICA** ...A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni (SR) è risultato che i fabbricati sono stati edificati inizialmente in data antecedente al 01/09/1967 come fabbricati rurali, a seguito di interventi si è richiesto il rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 383/1986 pratica n° 9104/1986 rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni (SR) (ALLEGATO 14) .
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.19/2010 pratica n°3959, rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni (SR), per ampliamento del fabbricato sito in via Canale 124. (ALLEGATO 15)

N.B. non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni (SR)".

Pag. 25: "4.VI\_ **IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA**... Per quanto riguarda la **difformità rilevata nel corpo di fabbrica n. 1**, in merito alla mancanza della parete divisoria interna all'unità abitativa, si potrebbe regolarizzare con C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio

Lavori Asseverata (art. 6-bis, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) prevedendo una spesa approssimativa di **euro 3.000,00** comprensiva di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 6 della L.R. 16/2016, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, di onorario per tecnico professionista incaricato. Si dovrebbero aggiungere inoltre le **spese per il rilascio dell'Agibilità** tramite SCA (Segnalazione Certificata Per l'Agibilità), per un totale di circa **euro 1.500,00**. Il **portico prospiciente al corpo di fabbrica n.2, è stato costruito abusivamente** e senza considerare la distanza minima dal muro di confine con altra proprietà. Il rispetto della distanza minima tra edifici risulta essere un requisito fondamentale al fine di ottenere il titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, pertanto **dovrà essere demolito con una spesa approssimativa di euro 2.000,00** comprensiva di abbattimento strutture, trasporto in discarica e smaltimento materiali. Relativamente al **fabbricato lasciato a rustico** è possibile presentare documentazione per la riattivazione della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19/2010 pratica n° 3959 al Comune di Canicattini Bagni** versando gli oneri di urbanizzazione e di costo costruzione quantificati in circa € **26.000,00**. Infine, si dovrebbe provvedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA), il tutto per un costo approssimativo di **euro 1.500,00**".

Pag. 26: "**4.VII\_ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**...E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. Pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente all'ENEA l'Ape con cod. identificativo n. 20250407-089005-54757 (ALLEGATO 16)".

2) **Terreni in Noto, C.da Cavasecca LOTTO 2 e LOTTO 3** (denominati nella perizia "lotto 1" e "lotto 2")

Si riporta di seguito quanto rilevato dall'esperto stimatore in merito a vincoli e oneri ed allo stato e regolarità dei suddetti beni, sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Pag. 23 "**4.III\_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI**... Come si evince dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** L'area relativa ai terreni con p.lle 96-105-107-110 ricade in Zona E – Agricola, risulta gravata da:

**Vincolo Idrogeologico** in queste zone si applica la normativa di cui alla legge 3917/1811 e al R.D. 3267/1923 e successive modifiche.

Inoltre l'area:

- ricade all'interno della Zona SIC (Siti di Importanza Comunitaria) , giusta Carta dei Vincoli esistenti;

- è soggetta al D.D.G. n°. 890 del 23/11/2016 di approvazione del Piano di Gestione "Monti Iblei" della Rete Natura 2000 Sicilia;

- è soggetta al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a), immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex. Art. 136 D.lgs. 42/2004 s.m.i.;

- relativa alla p.lla 96 e parte della 110 è soggetta D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b), aree di cui all'art. 142. Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m- c. 1 lett. c), Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento-c.1, lett. g);

- è soggetta a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati: Aree con livello di tutela 2 e 3 – Art. 20 N.d.A.”

Pag. 25 e 26 (con solo riferimento al lotto 2):

*“4.V\_ **REGOLARITA' URBANISTICA** ...A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Noto (SR) per il fabbricato rurale censito al foglio di mappa 53 p.lla 105, è risultato che è stato edificato in data antecedente al 1967, pertanto non risultano depositati progetti o rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria... 4.VI\_ **IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA**.... In seguito a quanto sopra detto per il fabbricato rurale non si segnalano irregolarità di carattere edilizio-urbanistico, va però considerata la sua non regolarità catastale. Si precisa che il terreno in cui ricade la p.lla 105 oggetto di stima, ricade in Zona Agricola E del P.R.G. del Comune di Noto, i cui dettagli sono riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 10). I costi per la regolarizzazione si stimano a € 2.500,00 che verranno detratti dal valore finale di stima”.*

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che venga ordinato l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta **cauzione**, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato (per l'offerta analogica), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e che l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un **fondo spese**, nella

misura del 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; 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. Si precisa che ove il fondo spese versato non sia sufficiente, verrà richiesto dal delegato il versamento dell'importo dell'integrazione necessaria.

Si precisa altresì che, **nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario nel caso di offerta telematica, lo stesso dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'offerente all'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'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 in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

**Si avvisa che entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. e che, 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.**

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale 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'art. 149-bis.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio della professionista delegata Avv. Rossella Laface, sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 168, previo appuntamento telefonico (0931/492333). 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 e l'ora del deposito e la data della vendita.

- Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

- L'offerta di acquisto in bollo (€ 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; copia fotostatica di documento di identità e codice fiscale; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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 e prodotto anche il documento di riconoscimento di quest'ultimo, 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; 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 o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

- l'indicazione del 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.) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- il numero e l'anno della procedura esecutiva;

- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

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 e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.garavirtuale.it**. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta di acquisto e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo P.E.C. 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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015.

In alternativa è possibile presentare l'offerta e 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. 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 avere 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 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32/2015 tra cui le indicazioni già su indicate:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, copia fotostatica del documento di riconoscimento e codice fiscale, recapito telefonico, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organisation for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e prodotto anche la relativa

copia fotostatica di documento di riconoscimento e codice fiscale, invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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 allegata in copia autentica; 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 allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- il numero e 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 non può essere inferiore, a pena di inefficacia, a quello indicato come offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- in caso di offerta presentata da più soggetti, 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto ed entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a titolo di fondo spese il 20% del prezzo offerto, esclusivamente tramite **bonifici bancari** sul conto corrente intestato alla **Proc. Es. 252/2024 Trib. Siracusa** al seguente Iban:

**IT92F0538717100000004766021** con causale “*Procedura esecutiva R.G.E. n. 252/2024 Lotto n. \*\*\* - Versamento cauzione*” e “*Procedura esecutiva R.G.E. n. 252/2024 Lotto n. \*\*\* - Versamento fondo spese*”.

Il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che **l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva 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.

#### **ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea un assegno circolare e/o vaglia postale non trasferibile intestato alla professionista delegata, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; b) in caso di offerta telematica copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovrà essere effettuato il versamento di eventuali ulteriori spese a carico dell’aggiudicatario non coperte dal fondo spese versato;
- se il soggetto offerente è un extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilito o un amministrato 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato / visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l’atto che giustifichi poteri (es. procura speciale);
- se l’offerta è formulata da più persone, copia della 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.

#### **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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 ¼ 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. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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 saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata.

\*\*\*\*\*

Il gestore tecnico della vendita telematica, EDICOM FINANCE s.r.l. allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

**L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta, non superiore a 120 giorni; e con le stesse modalità previste per il tipo di offerta presentata, il 20% del prezzo proposto a titolo di fondo spese che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; la somma versata a titolo di saldo prezzo verrà imputata prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo del saldo prezzo e del fondo spese.**

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, direttamente all'Istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'eventuale residuo dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. **Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.**

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

\*\*\*\*\*

Si rappresenta che **la richiesta di visita del bene dovrà 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. Maggiori informazioni possono essere reperite presso la professionista delegata Avv. Rossella Laface, previo appuntamento telefonico (tel. 0931/492333).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nella relazione peritale e nell'ordinanza di vendita.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:  
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

Help Desk: 041.8622235

E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).

Chat online: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Siracusa, 20.05.2026

Firmato digitalmente

La professionista delegata/custode

Avv. Rossella Laface