

Avv. Valeria Leone

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

Tel. e Fax: 0931-1620480 - Cell: 3927775242

e-mail: leone.valeria1@gmail.com

PEC: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it

P. IVA: 01474330899 C.F.: LNEVLR77E53A393G

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 41/2024 R.G. Es. Imm. Trib. SR

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Valeria Leone, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 41/2024 RG Tribunale Civile di Siracusa – Sez. Es. Imm., giusta ordinanza del G.E. del 10/04/2026, informa che il Giudice delle esecuzioni immobiliari con la predetta ordinanza ha disposto procedersi alla **vendita senza incanto** dell'immobile appresso descritto, con modalità telematica, secondo il modello della **vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nominando gestore della vendita telematica la società **ZUCCHETTI FALLCO** che procederà tramite la piattaforma www.fallcoaste.it.

Le operazioni di vendita (primo esperimento) avverranno presso la sala aste vendite telematiche del Tribunale di Siracusa - Viale S. Panagia n.109 - livello 0 corpo B aula n. **26, in data 22/10/2026 alle ore 10:00**, e avranno ad oggetto l'immobile staggito di seguito descritto, costituito da:

LOTTO UNICO: diritto di piena proprietà dell'immobile ad uso residenziale costituito da appartamento ubicato in Siracusa, Via Nino Bixio n. 2, piano terra, scala A, interno 3, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 6493, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 464,81. E' compreso pure un sottotetto di pertinenza, della superficie netta di 15 mq, non comunicante direttamente con l'unità immobiliare.

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

L'immobile è analiticamente descritto nella relazione tecnica redatta dall'esperto stimatore nominato dal Tribunale ed allegata al presente bando ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne tra l'altro, la consistenza, lo stato di manutenzione e conservazione, l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene e a quant'altro emerga da essa.

L'immobile in vendita ricade nel *tessuto storico di pregio* della zona Umbertina del Comune di Siracusa (zona A1).

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra, scala A, facente parte di un edificio condominiale dalla pianta rettangolare e confinante per tutti e quattro i lati con la pubblica via, avente tre elevazioni fuori terra ed un piano sottotetto raggiungibile dal vano scala superato il piano secondo. Al centro del fabbricato è presente un cortile interno, con ingresso esclusivamente pedonale dalla Via Nino Bixio 2.

Il cortile interno ed il vano scala sono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari.

L'immobile in vendita è un appartamento composto da soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno, un w.c. privo di apertura esterna, un ingresso e un ripostiglio.

Fa parte della proprietà anche un sottotetto di pertinenza della superficie netta di 15 mq, presente al terzo piano dell'edificio condominiale e non comunicante direttamente con l'unità immobiliare.

Nel rinviare alla perizia di stima per una più compiuta descrizione dell'immobile in vendita, si segnala che il CTU ha evidenziato che il servizio di acqua calda sanitaria nei bagni e in cucina è garantito da caldaia. All'interno dell'unità immobiliare non è presente l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale.

L'impianto elettrico risulta non conforme alle disposizioni di legge ed è privo di dichiarazione di conformità e/o di rispondenza ai sensi di legge. Anche l'impianto idrico sanitario e quello fognario risultano privi di relative attestazioni di conformità. Il CTU ha stimato i costi per l'adeguamento di tali impianti in € 3.500,00 come da relativa perizia di stima alla quale si rimanda.

Le condizioni manutentive interne all'immobile sono valutate discrete, denotando, tuttavia, assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le condizioni manutentive esterne del fabbricato necessitano di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato non è interessato da Decreto di interesse storico e culturale di cui al D. Lgs. 42/04, mentre la zona è interessata da vincolo paesaggistico Porto Grande seduta 22/07/1987 Decreto 30 settembre 1988.

Il complesso edilizio è organizzato in condominio con proprio amministratore, ma non è munito di regolamento condominiale.

Il CTU segnala che risultano spese condominiali scadute e non pagate per € 1.095,05 al 31/12/2025. L'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali) è pari ad € 240,00 annue.

Lo stesso tecnico stimatore evidenzia che in occasione del sopralluogo del 28/01/2026 *“sono state riscontrate delle transenne attorni al palazzo sui prospetti di Via Malta e Via Rodi. Dalle informazioni fornite dall'Amministratore si tratta di un distacco di tegole che hanno reso necessario l'intervento di chiusura dei marciapiedi per ragioni di sicurezza per evitare la caduta sulla strada delle tegole distaccate. Tale intervento è in programma ma al momento non risultano costi di intervento”* (cfr. pag. 22 perizia di stima).

In relazione alla situazione urbanistica e catastale, il CTU riferisce che non è stata reperita alcuna documentazione inerente allo stato autorizzativo del fabbricato, la cui data di edificazione risale al 1929, epoca antecedente all'adozione del primo PRG di Siracusa, con conseguente *“ragionevole inesistenza di alcuna pratica edilizia autorizzativa”*.

Nella perizia di stima il CTU evidenzia anche **difformità tra lo stato di fatto e lo stato catastale (cfr. pagg. 25 e 26 perizia di stima)**.

In particolare, il CTU evidenzia una: ***“Diversa distribuzione degli spazi interni dell’unità immobiliare (Allegato 7 Tav. 1, 2).***

Descrizione analitica della difformità: L’attuale locale soggiorno deriva dalla demolizione dei tramezzi delle due camere con affaccio via Nino Bixio del corridoio e del ripostiglio. Tale modifica ha realizzato un unico ambiente dove è stato realizzato un locale ripostiglio.

Altra modifica è stata la realizzazione di un tramezzo all’interno del bagno al fine di ottenere due bagni; il primo ha ingresso dal locale soggiorno (ex corridoio), mentre per il secondo bagno è stata realizzata un’apertura direttamente dalla camera con affaccio sul cortile interno.

Eliminazione della difformità: Tale opera rientra nei parametri urbanistici ammissibili in quanto la modifica ai sensi dell’art. 3 c2 lett a della LR 16/16 è da ritenersi come opera di tipo interna senza aumento di superficie utile, aumento di cubatura e modifica dei prospetti esterni. Nelle pratiche andranno aggiunti gli aggiornamenti catastali.”

Lo stesso CTU specifica che: *“Per il calcolo dei costi di regolarizzazione dell’abuso, i parametri di riferimento saranno:*

- *L’oblazione;*
- *Le spese per asseverazione ai sensi dell’art. 3 c.2 lett a LR 16/16;*
- *Le spese di accatastamento;*
- *Le spese tecniche per prestazione tecnica.*

Si fa presente che ai sensi del DPR 380/01, LR 16/16 ai fini del calcolo dell’oblazione, l’abuso, da quanto è stato possibile accertare, rientra nei casi di conformità agli strumenti urbanistici, per cui ai sensi dell’art. 3 c5 della LR 16/16 l’oblazione sarà di € 1.000,00.”

L’unità immobiliare non è dotata di certificato di abitabilità.

Il CTU ha quantificato forfettariamente in € 3.500,00 sia il costo necessario alla regolarizzazione delle difformità, che quello di eliminazione dei manufatti non conformi, **come da relativa perizia di stima alla quale si rimanda.**

L’immobile ricade in **classe energetica C**, giusta **Attestazione di Prestazione Energetica** redatta dal CTU il 15/01/2025.

Per una più compiuta ed ulteriore descrizione dell’immobile in vendita si rimanda a quanto meglio indicato e descritto in dettaglio nella perizia di stima allegata.

Attualmente l’immobile è occupato dalla parte esecutata in quanto adibito a sua abitazione.

PREZZO DI VENDITA

Il **PREZZO BASE** è di € **111.000,00** (già decurtato dei costi quantificati dal CTU).

L’**OFFERTA MINIMA** a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. è di € **83.250,00** (pari al prezzo base ridotto di un quarto).

Il **RILANCIO MINIMO** in caso di gara tra più offerenti è di € **6.000,00** (pari a 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

L'immobile sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Come già indicato nella relativa sezione del presente avviso, si ribadisce che il CTU ha evidenziato che gli impianti elettrici ed idrici posti a servizio dell'immobile sopra descritto risultano privi di attestazione di conformità alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui esso oggi si trova con espressa esclusione della garanzia di legge.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

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

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

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè di un avvocato), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In quest'ultimo caso l'offerente che sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore (art. 583 c.p.c.).

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

L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia dell'offerta stessa (art. 571 cpc).

L'offerta di acquisto, a pena di inefficacia, deve essere **accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, con le modalità di seguito indicate.**

Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'offerente è, altresì, tenuto alla corresponsione di un fondo spese in misura non inferiore al 20% del prezzo proposto secondo le modalità di seguito indicate. Tale importo sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. **Si avvisa che gli importi versati entro il termine di 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.**

Si precisa che in caso di **offerta telematica** entro il termine di presentazione dell'offerta dovranno essere perfezionati, a pena di inammissibilità della stessa, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, **mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN indicato in seguito.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

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

- a) **generalità complete dell'offerente** (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); copia fotostatica di documento di identità e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, i dati anagrafici e codice fiscale del legale rappresentante;
- b) **l'indicazione del lotto e/o dei lotti, con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;**

- c) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e sue eventuali integrazioni**;

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

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

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

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

L'offerente è tenuto a versare tale somma per fondo spese comunque entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo con le modalità e la misura sopra indicate, con la precisazione che gli importi versati entro il termine di 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.

All'esterno della detta busta chiusa saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale 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 verranno fatte presso la cancelleria del Giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis cpc.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

Il referente della procedura è il professionista delegato.

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

“Art. 12. Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati”

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

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l’indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;*
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

4. *L’offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell’offerta, sempre che l’invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all’articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità*

a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

“Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta”

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

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

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

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

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle

specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

“Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia”

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

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

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

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

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

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

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

Qualora, infatti, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Ai fini dei versamenti sopra indicati, il conto della procedura (intestato a PROC. ESEC. 41/2024 TRIB. SR AVV LEONE VALERIA), acceso presso la Unicredit Banca, Agenzia di Siracusa, ha il seguente codice **IBAN: IT 16 A 02008 17102 000107426562**.

Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) "procedura esecutiva n. 41/2024 RGE Trib SR - versamento cauzione"; 2) "procedura esecutiva n. 41/2024 RGE Trib SR - versamento fondo spese".

DISPOSIZIONI COMUNI

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

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

Alla data, all'ora e nel luogo (sala aste telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte, saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà all'esame delle offerte. Il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili quelle non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione e nel presente bando.

Si procederà, quindi, alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione con le seguenti modalità:

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte, qualora siano state proposte più offerte valide, si procederà ad una gara con partecipazione degli offerenti telematici (che vi prenderanno parte per via telematica) e degli offerenti analogici (che vi prenderanno parte comparando personalmente) sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come indicato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 c. II c.p.c.).

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

Ed ancora:

- l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero di quello inferiore indicato nell'offerta, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura come indicato e, con le stesse modalità, il deposito del fondo spese. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di legge ovvero di quello inferiore indicato nell'offerta (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione e restituzione del fondo spese eventualmente versato;

- **l'aggiudicatario dovrà, inoltre, rendere la dichiarazione (antiriciclaggio) di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, con avviso che in caso di inadempimento il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;**

- qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;

- l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato;

- ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e conseguente all'acquisto del bene è a carico dell'aggiudicatario; ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n.227/2015, sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- qualora l'immobile fosse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà 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 all'art. 605 e seg. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

In mancanza di richiesta di esonero da parte dell'aggiudicatario nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dall'aggiudicatario ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso, in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, con parte dei relativi allegati e le foto dell'immobile, verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, mediante pubblicazione sui siti internet **www.tribunalesiracusa.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e - tramite il sistema "Aste Click" a cura di Edicom Finance – sui siti internet immobiliari privati **www.casa.it**, **www.idealista.it**, **www.bakeka.it**, (ove verranno indicati anche il contatto del professionista delegato e del

custode giudiziario), nonché su eventuali portali di avvisi collegati, oltre che almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP), **mediante il quale dovranno prenotarsi le eventuali visite dell'immobile posto in vendita da parte degli interessati all'offerta nell'apposita sezione del portale.**

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

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

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

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

Recapiti assistenza gestore vendita Zucchetti Fallco:

tel: 0444-346211- interno 2, a disposizione dal lunedì al venerdì (eccetto festivi) dalle 8.30 alle 13 e dalle 13.30 alle 17.30

e-mail: aste@fallco.it

sito web: www.fallcoaste.it

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

Siracusa, 03/06/2026

**Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Leone**