

Avv. GUIDO DI FRANCO GAMBUZZA

Via Malta n.23 - Siracusa

PEC: guidodifrancogambuzza@pec.it - cel. 320/7542319

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2024 R.G.E.

L'Avv. Guido Di Franco Gambuzza, con studio in Siracusa alla via Malta n. 23, pec: guidodifrancogambuzza@pec.it, in qualità di professionista delegato *ex art. 591 bis* c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del 10.10.2025 resa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. 72/2024 R.G. Es. del Tribunale Civile di Siracusa, Sez. Es. Imm., con funzioni altresì di custode, in forza di precedente ordinanza del 09.07.2024;

Avvisa

che presso il Tribunale di Siracusa, sito in Siracusa al Viale Santa Panagia n. 109, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 26, in data 08.10.2026 ore 12:00, procederà alla vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 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 n. 32 del 26.02.2015, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici, che partecipano in via telematica, e gli offerenti su supporto analogico, che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato, del seguente immobile:

Lotto Unico: piena proprietà dell'immobile sito in Siracusa alla Traversa di via Damma n. 24, composto da un fabbricato a due elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione, di nove vani catastali dislocati tra il piano terra ed il piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 104, particella 17, sub 2, Z.C. 1, cat. A/2, classe 2, vani 9, superficie catastale mq. 305, rendita € 1.138,79;

Prezzo base: € 84.375,00;

Offerta minima: € 63.281,25 (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 5.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti),

Dà atto ed avvisa

che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita sopra citata e dal Codice di procedura civile;

Indica

sulla tipologia del bene e sulle condizioni dell'immobile

che oggetto di pignoramento è l'unità immobiliare *de qua*, sita in Siracusa alla Traversa di via Damma n. 24, costituita da una porzione di fabbricato con due elevazioni fuori terra, adibita a civile abitazione, censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 104, particella 17, sub 2, Z.C. 1, cat. A/2, classe 2, vani 9, superficie catastale mq. 305, rendita € 1.138,79. Il predetto immobile è raggiungibile per mezzo di una stradella interpodereale - alla quale si accede da un cancello carrabile posto al civico n. 24 della Strada Provinciale 14, Via per Canicattini, a circa 10 Km dal centro abitato di Siracusa - che conduce ad un cortile comune.

Come illustrato dal CTU nell'ambito della perizia di stima, l'accesso all'immobile avviene per mezzo di un

portone ligneo, che conduce all'androne comune - identificato con il subalterno 1 - in comproprietà con l'immobile "gemello", identificato con il subalterno 3.

L'immobile di cui trattasi, contraddistinto al sub. 2, è suddiviso in due livelli: il piano terra, costituito dalla zona giorno, ed il piano primo, dove è presente la zona notte, collegati per mezzo di una scala interna, accessibile dall'androne comune. La superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a circa 315 mq, oltre le terrazze di 110,90 mq; l'altezza interna è pari a mt. 3,55/3,75 per gli ambienti al P.T, mentre è di mt. 3,30 per gli ambienti al P. 1°.

Al suo interno, l'unità immobiliare *de qua*, di forma regolare, si presenta abbastanza funzionale e ben suddivisa nei seguenti vani e accessori: al piano terra, si accede direttamente su un ampio soggiorno (di mq 53,5), collegato con la cucina/sala da pranzo (di ca mq 45), dal quale - servendosi di un disimpegno/corridoio (di mq 4,9) - può accedersi ad un bagno (di mq 8,9), un ripostiglio (di mq 3,35) e, uscendo nel giardino, anche ad un ampio locale deposito (di mq 45,6); al piano primo, invece, si trovano un disimpegno (di mq 9,95), le tre camere da letto (rispettivamente di mq 15,4, 13 e 19,55), un secondo bagno, un altro ripostiglio, e la spaziosa veranda coperta (di mq 38,6) e lastrico solare (di mq 44,6).

Come indicato dal CTU nell'ambito della perizia di stima, l'edificio presenta una struttura in muratura portante a due elevazioni fuori terra, con solai in latero-cemento e copertura a falde rivestita con controsoffitto. In particolare, si segnala che le pareti esterne sono rivestite con intonaco civile di fattura datata sui prospetti Nord-Est, in cui si notano particolari architettonici lapidei (cantonali, mensole, marcapiano), mentre il prospetto Ovest risulta in discrete condizioni.

Come detto, la porta d'ingresso all'immobile è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio elettro colorato con vetro camera e persiane dello stesso materiale. Nell'insieme, il contesto presenta uno stato di conservazione ordinario: gli intonaci interni sono perfettamente definiti e con trattamenti superficiali del tipo idropittura nei vari ambienti.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle e battiscopa in ceramica di varia foggia nei diversi locali; sono presenti rivestimenti in piastrelle e in pietra sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti presentano uno strato di finitura di vari colori a seconda degli ambienti.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio si presentano apparentemente nella norma, non essendo presenti lesioni o segni di cedimento di alcun tipo. Per tale ragione, l'immobile non necessita di interventi urgenti di manutenzione, a meno di interventi di manutenzione del locale deposito, che presenta una copertura fatiscente in legno e tegole.

L'immobile *de quo* risulta munito di serbatoio di accumulo per l'acqua potabile e di fossa tipo Imhof per il trattamento dei reflui. La zona, infatti, non risulta servita dalle reti comunali. L'impianto elettrico, seppure privo di certificazione di legge, è del tipo sottotraccia, regolarmente allacciato alla rete distributiva e munito di interruttore magnetotermico (salvavita). Non è presente alcun impianto di riscaldamento o di climatizzazione, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldino elettrico.

In assenza di attestato di prestazione energetica o certificazione equivalente, il CTU ha provveduto a redigerlo, all'uopo attribuendo all'unità immobiliare in esame la classe energetica "F".

Per come evidenziato nella perizia di stima, la zona in cui è situato l'immobile ha prevalente destinazione d'uso agricola, con la presenza di abitazioni indipendenti, risultando parzialmente urbanizzata e, pertanto, dotata di una media appetibilità commerciale. L'unità immobiliare di cui trattasi, che non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, versa in buono stato manutentivo.

Da verifiche espletate dall'esperto stimatore presso i competenti Uffici, si è rilevato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, in qualità di fabbricato rurale. Ciò viene dichiarato nell'atto di provenienza del 18.06.1993, dal quale si evince che detto fabbricato era già esistente all'epoca dei precedenti atti di donazione in data 06.08.1960 e di vendita del 09.06.1965, entrambi ai rogiti del Notaio Carmelo Salibra di Siracusa.

Peraltro, a seguito dell'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, il CTU ha potuto appurare che, per l'immobile in commento, non risulta presentata alcuna documentazione. Tale

circostanza testimonia che l'immobile *de quo* non è stato oggetto di modifiche, in epoche recenti.

Peraltro, al fine di svolgere un'ulteriore verifica di detta circostanza, il CTU ha provveduto a richiedere copia ed esaminare la carta tecnica redatta dall'Istituto Geografico Militare – Edizione 4 – 1970 scala 1: 25.000, in cui veniva rilevata, chiaramente, la sagoma dei fabbricati rurali esistenti.

Il certificato di destinazione urbanistica n. 459/2024 rilasciato dal Comune di Siracusa in data 03.10.2024 attesta che l'area dell'immobile è classificata come Zona E – “*Aree per l'attività agricola*” nel vigente P.R.G., che non sono presenti vincoli paesaggistici ex. D. L.vo n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU non ha riscontrato difformità circa la volumetria e la distribuzione interna, risultando quest'ultima coerente con la planimetria catastale, a meno della veranda coperta, prospiciente il locale deposito al piano terra. Come indicato nella perizia di stima, detta veranda risulta realizzata sul lotto di terreno identificato con la particella 202 del foglio 104, anch'esso di proprietà dell'esecutata, e, pertanto, dovrà essere demolita, sia perché afferente ad un altro cespite, sia perché non risulta munita di regolare autorizzazione.

La documentazione in atti non comprende copia dell'autorizzazione di abitabilità, che potrà comunque essere richiesta, non rilevandosi - ad avviso dell'esperto stimatore - evidenti motivi ostativi al rilascio, una volta acquisite le conformità degli impianti ed eseguita la demolizione della suddetta veranda coperta a p.t.

Nell'ambito della perizia di stima, infatti, l'esperto stimatore – per determinare il valore finale del lotto - ha affermato che: “*a quest'ultimo valore, il CTU ha ritenuto congruo applicare una decurtazione pari ai costi per la regolarizzazione urbanistica, defalcare i costi per il ripristino dei locali al piano terra, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”.

I relativi costi sono stati determinati dall'esperto stimatore in complessivi € 23.915,00, già detratti dal superiore prezzo base e segnatamente: quanto a € 1.500,00 per il rilascio dell'abitabilità; € 5.000,00 per il ripristino dei locali a piano terra; ed € 17.415,00 come riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto (10%). Eventuali e ulteriori oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario.

Da ultimo, si segnala che l'immobile risulta, attualmente, occupato dal debitore esecutato.

Per ogni più specifica descrizione dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima.

Indica
sulle modalità comuni ad entrambe le modalità di presentazione delle offerte
(telematica e analogica)

- che gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, entro i 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 deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**; ed è tenuto, altresì, a versare (entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo) un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo le modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta

salva la restituzione dell'ecedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo spese avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate.

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; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni).

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 domicilio digitale speciale, con avvertenza che, in mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149 *bis* c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, con avvertimento 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.

Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo e non suscettibile di proroga alcuna di giorni 120 (centoventi), dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 T.U.B. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato. Gli importi versati entro il termine di centoventi 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.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta e/o in caso in cui non venga resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato;

Sugli allegati all'offerta cartacea o telematica

- Che all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di rito); se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e del codice fiscale di ciascun offerente: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di vendita formulata su supporto telematico, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con

firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea, n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Guido Di Franco Gambuzza n.q.", l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, per ciascun lotto, fatta salva la possibilità, per il solo fondo spese, di versarlo entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, fatta salva la possibilità, per il solo fondo spese, di versarlo entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo; 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 alla quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato. Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia;

Sulle modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato e custode (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 320/7542319.

All'esterno della dedotta busta saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato, esclusivamente 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;

- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con l'imposta di bollo vigente (€ 16,00), contenete, **a pena di inefficacia**: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del documento d'identità; 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 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; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, **a pena di inefficacia**, all'offerta minima sopra indicata, 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;

- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta chiusa, **pena l'inefficacia dell'offerta**, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Guido Di Franco Gambuzza n.q." (in caso di pluralità di lotti: un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta l'offerta) una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione; ed è tenuto, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, con le stesse modalità, di una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

Sulle modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

- che il **gestore della vendita telematica è la Società EDICOM**, che vi provvederà a mezzo suo portale;
- che il portale del gestore della vendita telematica è www.garavirtuale.it;
- che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato;

- che 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 attraverso il Portale ministeriale delle Vendite pubbliche attraverso il *link* presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;

- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia *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;

- che 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, co. 5, D.M. n. 32/2015;

- che, 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, co. 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, co. 4, D.M. n. 32/2015);

- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano:

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

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, 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”.

- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;

- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo 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”.

- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), **pena l'inefficacia dell'offerta**, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale “**Proc. n. 72/2024 R.G.E., versamento cauzione lotto Unico**”; ed è tenuto a versare, con le stesse modalità, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale “**Proc. Esecutiva n. 72/2024 R.G.E. versamento fondo spese lotto Unico**”. Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine 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**;

- che le coordinate bancarie del conto corrente acceso presso **BPER Banca S.p.A. – filiale di Siracusa**, intestato a “**PROC.ES. 72/2024 TRIB. SIRACUSA**”, sono le seguenti: codice **IBAN IT660 05387 17100 00000 45967 08**;

- che all'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita),

Indica

Sulle operazioni di vendita

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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;

- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- che, 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.;

- che 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.;

- che, qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, co. 2, c.p.c.);

- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell'offerta più alta; 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 in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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. 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.;

- che il gestore tecnico della vendita telematica 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***, e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito ***www.garavirtuale.it*** e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

- che il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita;

Sugli adempimenti successivi alla vendita

- che 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 (comunque non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione) e, con le stesse modalità, il fondo spese, laddove non ancora

versato, e l'eventuale integrazione del deposito per spese (laddove il fondo spese già versato fosse insufficiente). Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231;

- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, *ex art.* 41, comma 4, D.lgs n. 385/1993, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta;

- che in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo;

- che in caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;

Dà atto

che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co. 7, del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

Precisa che

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

- per il lotto Unico è stata rilasciata, come sopra indicato, l'attestazione di prestazione energetica;

- il lotto Unico è occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi, autorizzati ad abitarlo. L'aggiudicatario 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; 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.;

- 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;

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

- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati,

Avverte

che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e laddove necessario, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, co. 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti internet ***www.tribunalesiracusa.it*** e ***www.astegiudiziarie.it***. L'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode si trovano pubblicati sui siti internet immobiliari privati ***casa.it***, ***idealista.it*** e ***bakeka.it***, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, e l'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul sito ***www.asteannunci.it***. Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni presso il delegato alla vendita (320 7542319).

Siracusa, 30.06.2026

Il Professionista Delegato/Custode
Avv. Guido Di Franco Gambuzza