

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 323/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Simone Bandiera, con studio in Siracusa, Via Unione Sovietica n. 4, in qualità di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza del 10/06/2025 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa la Dott.ssa Concita Cultrera ed in forza del decreto del 02/05/2026 con il quale, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., sono stati rimessi gli atti al professionista delegato per la rifissazione di un ulteriore tentativo di vendita allo stesso prezzo base di cui alla precedente asta,

AVVISA

che il **giorno 20/11/2026 alle ore 10:00**, presso il Tribunale di Siracusa (Palazzo di Giustizia), sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 109 (nella sala aste telematiche posta al livello 0, corpo B, stanza n. 26), si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista** del bene immobile infra descritto, nel rispetto dell'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 26/02/2015 n. 32 che prevede la presentazione delle offerte **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara 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.

IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO 1: Piena ed intera proprietà (per 1/1) dell'appartamento sito in Siracusa (SR), via Grotta Santa n. 17, piano terzo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 34, particella 1355, subalterno 15**, categoria A/3, consistenza 4 vani, rendita Euro 371,85, classe 3, zona censuaria 1, superficie catastale: totale mq. 86, totale escluse aree scoperte mq. 78.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00 (già detratti € 8.900,00 per lavori di ripristino, € 1.210,91 per spese condominiali insolute, € 6.690,00 per assenza di garanzia ex art. 2922 c.c.).

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 37.500,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta).

Rilancio minimo: € 3.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1

Appartamento posto al terzo piano, interno 5, dell'edificio condominiale sito in Siracusa, via Grotta Santa n. 17 (in N.C.E.U. foglio 34, p.lla 1355, sub 15). Dalla relazione tecnica dell'esperto stimatore risulta quanto segue: l'appartamento è adibito a civile abitazione e vi si accede dal pianerottolo scale tramite portoncino dal quale si entra in un locale di ingresso che forma un unico ambiente con il salone/cucina di circa 29 mq, dal quale, mediante due porte-finestre, si può accedere al balcone di pertinenza che si estende per tutto il perimetro sud ed est dell'appartamento. Sempre dall'ingresso è possibile accedere ad una camera da letto di circa 9,5 mq dotata di finestra che affaccia a sud. Sul lato ovest dell'ingresso vi è una porta che immette in un piccolo disimpegno dal quale è possibile accedere ad un bagno di circa 4 mq, ad un doppio servizio di 3,7 mq e ad un'altra camera da letto di circa 13,5 mq, tutti con finestre che affacciano a sud. L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico regolarmente allacciati alle relative reti, tutti sottotraccia, di cui non è stato verificato il funzionamento perché al momento

del sopralluogo non erano attivi. È dotato anche di impianto di riscaldamento autonomo ma non è presente la caldaia. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, tuttavia l'esperto stimatore, all'esito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, ha reperito la dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti. Pareti e soffitti sono intonacati e imbiancati a civile con materiali di media scelta commerciale. Alcune pareti presentano evidenti tracce di infiltrazione probabilmente causate dall'errato funzionamento degli impianti di scarico dei bagni che l'esperto ha considerato risolte poiché le stesse, al momento del sopralluogo, erano asciutte. Il pavimento, in ceramica comune, è in scadente stato di conservazione e manutenzione atteso che presenta evidenti lesioni (soprattutto nel locale cucina) dovute al distacco delle mattonelle dal solaio (per scarsa adesione al massetto o per cattiva posa con diverse zone di non perfetta planarità). I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti con ceramica comune con tracce di muffe e condensa nel vano doccia, i sanitari sono in scarso stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in discrete condizioni ad eccezione di quelle dei bagni. Gli infissi esterni sono a taglio termico con telaio in legno, vetrocamera e oscuranti con veneziane anch'esse con telaio in legno in discreto stato di conservazione e manutenzione. L'esperto ha stimato che per rendere l'immobile fruibile e accogliente andrebbero eseguiti i seguenti interventi: sostituzione del pavimento delle zone cucina/soggiorno, ingresso e camera da letto con demolizione e rifacimento del massetto di sottofondo; tinteggiatura delle pareti; sostituzione dei sanitari (piatto doccia, lavabo, bidet e vaso igienico); ripristino delle porte dei bagni; ripristino dell'impianto di riscaldamento; trasporto alla pubblica discarica. Il costo di tali interventi è stato stimato nella cifra di €. 8.900,00 utilizzando il prezzario dei lavori pubblici della regione Sicilia (decurtata dal valore finale dell'immobile). L'immobile rientra nella classe energetica "E" come risulta dal relativo attestato di prestazione energetica emesso il 10/10/2022. Per una più approfondita analisi del lotto 1 si rinvia alla relazione tecnica dell'esperto stimatore.

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Dalla relazione tecnica dell'esperto stimatore risulta quanto segue: l'edificio condominiale è stato realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in forati da 30 e coibentazione in polistirene da 3 cm di spessore. È stato edificato sul terreno già identificato in catasto al foglio 34 p.lla 218 (soppressa) ora 1366 a seguito di demolizione di un precedente immobile che insisteva sullo stesso. È dotato di ascensore, di accesso pedonale da portone condominiale (che immette in un androne da dove si può accedere alle scale e all'ascensore) e di un ingresso carrabile situato sul lato nord da cui si può accedere al cortile interno che immette anch'esso, tramite una porta, al vano scale e ascensore. Si presenta rifinito con materiali e manufatti di media qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale. Per una più approfondita analisi dell'edificio si rinvia alla relazione tecnica dell'esperto stimatore.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA-CATASTALE DEL BENE POSTO IN VENDITA

Al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile posto in vendita, l'esperto stimatore ha proposto istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa all'esito della quale l'esperto stimatore ha accertato quanto segue:

- il 25/05/2010 fu rilasciata la concessione edilizia n. 131/2010 per la realizzazione del predetto edificio composto da n. 7 appartamenti ad uso residenziale e da n. 8 box/garage di cui due staccati dal corpo fabbrica principale ("Pratica Edil. n° 1523/P");

- il 08/01/2013 fu rilasciata la concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 003/2013;
- il 20/08/2012 furono iscritti in catasto tutti gli immobili facenti parte dell'edificio;
- il 10/01/2013 fu protocollata la comunicazione di fine lavori avvenuta l'8.01.2013;
- il 10/03/2014 fu trasmesso il certificato di collaudo delle opere ultimate;
- il 03/12/2019 fu presentata SCA per la richiesta di agibilità di tutti gli immobili facenti parte dell'edificio;
- il 07/12/2020 fu rilasciata la comunicazione di esito della SCA - agibilità.

L'esperto stimatore - relativamente all'immobile posto in vendita (lotto 1) – ha appurato che, dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa e l'ufficio del territorio di Siracusa, non risultano irregolarità edilizie e catastali e anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

STATO DI POSSESSO

L'immobile identificato con il lotto 1 è in possesso del professionista delegato che esercita anche le funzioni di custode giusta ordinanza del 23/12/2024.

DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 telematica o cartacea (mediante deposito di busta), secondo le modalità indicate nel presente avviso. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta d'acquisto (sia telematica che analogica) è irrevocabile 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. Ciascun partecipante, a pena di inefficacia dell'offerta, deve prestare una **cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto** ed è altresì tenuto a versare, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, un **fondo spese in misura pari al 20% del prezzo proposto**. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

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; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

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 possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi decorrenti dall'aggiudicazione, 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 indicata dal professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura. 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.

Si avvisa, inoltre, che 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. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta e/o nel caso in cui non venga resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, comma 4, c.p.c., nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., per la declaratoria della decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa.

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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

L'offerta di acquisto analogica deve essere depositata in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita**, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c.), previo appuntamento telefonico (392 3579103). All'esterno della busta chiusa sono annotati, a cura dello stesso professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), 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. L'offerta di acquisto analogica dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo (€ 16,00), contenente:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto offerente (cui andrà intestato l'immobile); copia fotostatica di documento di 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 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, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

- 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, pari al 20% del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Unitamente alla predetta dichiarazione, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta chiusa, **a pena di inefficacia dell'offerta, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Simone Bandiera** che sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'offerente è altresì tenuto a depositare, all'interno della medesima busta chiusa, **una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Simone Bandiera**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigilla la detta busta in maniera idonea al momento del deposito.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

L'offerta di acquisto telematica 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.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13 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).

L'offerta d'acquisto presentata con modalità telematica 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.”.

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.

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 all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerente, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare, a pena di inefficacia dell'offerta, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, a mezzo bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura indicando la seguente causale “*Procedura esecutiva RGE n. 323/2024 versamento cauzione lotto 1*”; inoltre, entro lo stesso termine, **l'offerente dovrà versare una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, a mezzo bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura, indicando la seguente causale “*Procedura esecutiva RGE n. 323/2024 versamento fondo spese lotto 1*”. **Con la precisazione che, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti a mezzo bonifico degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura esecutiva aperto presso BPER Banca S.p.A., intestato a “PROC. ESEC. IMM.RE. R.G.E.I. 323/2024 TRIBUNALE DI SIRACUSA”, sono le seguenti: **IBAN IT89A0538717100000004501293.**

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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 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 minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e 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 del rappresentante della stessa 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, occorre allegare: a) in caso di offerta cartacea, 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 offerta telematica, 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 di cauzione e fondo spese, in particolare: a) in caso di offerta cartacea, n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, l'uno a titolo di cauzione e l'altro a titolo di fondo spese (nella misura già indicata); 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 (nella misura già indicata);
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma entro il termine per il versamento del saldo prezzo, unitamente alla quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015*, non coperte dal fondo spese versato.
- Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato, alla presenza degli offerenti, apre le buste (telematiche e cartacee) alla data, all'ora e nel luogo (sopra indicati a pag. 1 del presente avviso) fissati per l'udienza di esame delle 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 (Tribunale di Siracusa, sala aste telematiche), mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita (www.fallcoaste.it), 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 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 offerta unica, se l'offerta è proposta per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il professionista delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è presentata per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. 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. II c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta più alta; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

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 determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta in aumento, 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, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- 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 l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto 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. 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 ex art. 591 *ter* 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. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario, mediante bonifico bancario, dovrà versare sul conto corrente

della procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) **entro il termine indicato nell'offerta (comunque non superiore al termine di 120 giorni decorrenti dalla aggiudicazione) a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione**; entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese, se non ancora versato, e l'eventuale integrazione del fondo spese (laddove quello già versato fosse insufficiente) e, sempre entro lo stesso termine, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d.lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo (comunque non superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine 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.

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

Il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate).

PRECISAZIONI SULLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; di conseguenza, 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.

Se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso

sarà attuata a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. Si informa sin d'ora che 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. 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, precisando che sono poste a carico di quest'ultimo 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. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sono disponibili per la consultazione, oltre che sul **portale delle vendite pubbliche**, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, www.asteanunci.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato (392 3579103).

Siracusa 13/07/2026

Il Professionista Delegato/Custode
Avv. Simone Bandiera