

Avv. Riccardo Bordone

Via Sen. G. Maielli 12, Siracusa - tel. 0931 1562510 | Via Barletta 17, Roma - tel. 06 3722564

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 50/2000 R.G.E.

L'Avv. Riccardo Bordone, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di Custode Giudiziario, giusta ordinanza del 20/07/2022 del G.E., Dott.ssa M.C. Di Stazio (in sostituzione del professionista in precedenza incaricato, Avv. Simona Matarazzo, nominato, quale Custode Giudiziario, giusta ordinanza del 25/05/2015, e quale Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 20-31/03/2016), nonché n.q. di Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 15/07/2024 del G.E., Dott.ssa M.C. Di Stazio, con successiva ed ulteriore autorizzazione della vendita, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa A. Romeo, del 02/11/2024, con rimessione degli atti al Professionista Delegato, giusta ordinanza del G.E., Dott. G. Solarino del 17/07/2026, comunicata in data 20/07/2026, e ulteriore proroga della delega di mesi nove, giusta ordinanza del G.E., Dott. G. Solarino del 21/07/2026, comunicata in pari data

AVVISA

che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **03/12/2026**, ore 11:00, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** del lotto 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 febbraio 2015, n. 32, che prevede la presentazione delle offerte **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara 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 unico: Piena ed intera proprietà di civile abitazione indipendente con soprastante terrazzo di pertinenza e retrostante porzione di cortiletto esterno in Solarino (SR), Via Giacomo Matteotti n. 50, in N.C.E.U. al **foglio 9, p.lla 197**, cat. A/4, cl. 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 151 – totale escluse aree scoperte mq 151, R.C. € 207,62, Via Giacomo Matteotti n. 50 piano T-1, Classe

Energetica “G”, giusta attestato di prestazione energetica del 06.07.2015 a firma dell’Arch. Claudio Mastriani.

Prezzo base d’asta ribassato di ¼: € 72.498,04 (già detratti € 23.435,95 complessivi, di cui € 15.100,00, relativi ai lavori di demolizione del corpo di fabbrica abusivo e insanabile e di pristino stato dei luoghi, comprensivi anche di spese tecniche, esclusa iva ed eventuali ulteriori spese non preventivabili; € 2.500,00 per pratica CILA onerosa; € 400,00 per pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale; € 3.800,00 per pratica Agibilità; € 1.635,95 quale quota del 50% per la realizzazione, nel cortiletto esterno, del muro di confine tra l’immobile oggetto di esecuzione forzata e l’immobile di proprietà di terzi).

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d’asta): **€ 54.373,53.**

Minima offerta in aumento (in caso di gara tra gli offerenti): **€ 4.000,00.**

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicato, 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; 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 e trascrizioni pregiudizievoli; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario, precisandosi 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 informa sin d'ora che se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo: 1) nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

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

INFORMAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI, SULLO STATO DI FATTO E MANUTENTIVO

Secondo quanto accertato, da parte del tecnico *in primis* incaricato, Dott. Agr. Salvo Spada, con **relazione di stima depositata in data 11/01/2002**, si dà atto che trattasi di unità immobiliare indipendente, che si compone dell'appartamento al piano terra e della terrazza al piano soprastante.

Secondo quanto accertato, l'edificazione può farsi risalire nel periodo compreso tra il 1942 e il 1954; in data 20/04/1975 è stata rilasciata dal Comune di Solarino Licenza Edilizia n. 3/1975 per "*Modifica di prospetto e sostituzione della copertura del vano prospetto della casa*". Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali depositati è emerso che la porta di ingresso risulta molto più larga di quella originaria. La disamina di cui alla perizia in discussione risulta redatta in assenza dell'accesso da parte del tecnico incaricato, come dallo stesso affermato, circa l'impossibilità di determinare eventuali difformità urbanistiche e/o catastali.

L'esperto stimatore, avvalendosi del criterio di stima sintetica per confronto, è pervenuto ad una valutazione di stima nella misura pari a £ 68.200.000 e, avvalendosi del criterio di stima per capitalizzazione dei redditi, è pervenuto ad una valutazione di stima nella misura pari a 65.000.000, senza tuttavia determinare, in definitiva, un valore finale di stima al quale poter fare riferimento.

Con seconda **relazione di stima**, redatta da parte del tecnico successivamente incaricato, Arch. Marco Mastriani, e **depositata in data 10/07/2015**, si dà atto che trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale ad un unico

livello fuori terra edificato su terreno piano ed il cui corpo di fabbrica si presenta realizzato in aderenza ad altri corpi di fabbrica, prospiciente la Via Matteotti sul fronte principale e cortile interno sul fronte retrostante. Si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su due fronti, oltre cavedio interno.

La sua costruzione risale intorno agli anni Cinquanta, come successivamente modificata (*come da concessione edilizia del 1975*).

L'immobile risulta composto da ingresso, disimpegno, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, cavedio e cortile interno; al piano soprastante insiste un lastrico solare praticabile con locale di sgombero, accessibile per mezzo di scala interna in cemento armato.

La superficie lorda rilevata dell'appartamento è pari a mq. 149,50 e quella netta è pari a mq. 123,50; a dette superfici vanno aggiunte quelle del cavedio (lorda mq. 6,80; netta mq. 6,00), del lastrico solare (lorda mq. 114,40; netta mq. 103,10), del torrino scala (lorda mq. 14,60; netta mq. 9,80) e del locale di sgombero (lorda mq. 28,00; netta mq. 24,90).

Lo stato manutentivo è stato considerato mediocre per quanto riguarda gli interni, buono per quanto riguarda la facciata.

Sotto il profilo della regolarità urbanistica, il tecnico ha dato atto di avere rinvenuto e acquisito unicamente la Licenza Edilizia n. 3/1975 relativa alla "*Modifica di prospetto e sostituzione della copertura del vano prospetto della casa sita in Via Matteotti, 50*" e relative copie di progetto approvate in data 02/04/1975. Nessun certificato di abitabilità risulta rinvenuto (cfr. pag. 10).

Nessuna considerazione viene svolta con riguardo alla conformità tra lo stato di fatto rispetto ai progetti approvati.

Sotto il profilo della regolarità catastale, il tecnico riferisce che "*In fase di sopralluogo e di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in planimetria catastale. La sostanziale difformità è costituita dalla diversa distribuzione interna degli spazi abitativi nonché dalla presenza del lastrico solare praticabile non riportato nella rappresentazione grafica.*" (cfr. pag. 5)

Essendone sprovvisto, l'esperto stimatore ha proceduto alla predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, con inquadramento dell'immobile in discussione nella Classe Energetica "G".

L'esperto stimatore, avvalendosi di due criteri di stima, sintetico-comparativo e per capitalizzazione dei redditi, è pervenuto ad una valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € **101.100,00**, considerata anche la decurtazione del 10%, tra le altre per spese di regolarizzazione urbanistica, seppure, come sopra rilevato, non si

argomenti alcunché in ordine ad eventuali difformità urbanistiche, ma solo - benché non descritte nel dettaglio – su quelle catastali, in ordine alle quali nulla, invece, si riferisce circa la loro regolarizzabilità e i relativi costi.

Nel prosieguo, in ragione delle rilevate carenze anche della perizia di stima da ultimo indicata, veniva disposto il rinnovo della stessa e nominato nuovo esperto stimatore nella persona dell'Arch. Antonino Merendino, il quale ha proceduto al deposito, in data **21/12/2023**, di nuova **relazione di stima**, nella quale si dà atto che l'immobile in questione consiste in civile abitazione indipendente disposta su un unico livello, ubicata al piano terra, con terrazzo soprastante di pertinenza, quest'ultimo accessibile attraverso scala interna.

L'unità immobiliare si sviluppa principalmente al piano terra dell'edificio e all'interno risulta costituita da **una superficie utile totale di circa 135,00 mq**, suddivisa nei seguenti ambienti: Soggiorno, Cucina, due disimpegni, due Camere da letto, due Bagni, ed un locale di sgombero-vano scala al piano primo; sul retro dell'immobile è possibile accedere ad un cortiletto interno in condivisione con il vicino, che ha formato oggetto di contenzioso, della superficie complessiva lorda pari a mq 41,50 e netta pari a mq 37,30.

L'altezza utile interna dei locali vari da circa 3,20 ml a circa 3,05 ml nel vano 4 (camera da letto).

Entrambi i bagni esistenti sono dotati di aperture a finestra che affacciano su pozzo luce di pertinenza, ma in difformità al progetto originario.

L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

Lo stato manutentivo è stato considerato, nel suo complesso, buono.

Il piano copertura è accessibile tramite una scala interna di pertinenza dell'abitazione posta nel corridoio (DIS); dal **terrazzo**, che è **costituito da una superficie utile di circa 105 mq** (escluso il locale forno), si accede sul lato Ovest al locale forno, costituito da una struttura in blocchi di calcestruzzo con una copertura a falda inclinata con travi e tavolato in legno, ricoperta con onduline in eternit. Il locale forno è composto da un unico ambiente di superficie utile pari a 25 mq con finestra con affaccio ad Ovest su cortile interno ed altezza utile interna in media (Hm) pari a circa 2,70 ml ed è dotato di impianto elettrico di illuminazione.

Per quanto concerne la verifica della **regolarità urbanistica**, l'esperto stimatore riferisce che risulta rilasciata **Licenza Edilizia del 02/04/1975**, pratica edilizia n. 3/1975.

Per quanto concerne la verifica della **regolarità catastale**, l'esperto stimatore riferisce che risulta depositata planimetria catastale del 07/06/1950.

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati della licenza edilizia sono emerse diverse difformità:

Al piano terra:

lo stato attuale del prospetto sul cortile interno risulta non corrispondere alla planimetria catastale storica del 1950, in quanto una piccola porzione coperta con affaccio sul cortile è stata annessa all'abitazione, ed inoltre, sempre sullo stesso cortile, la finestra del 'vano 4' risultava spostata sulla parete ad Ovest (anziché su quella a Sud); nell'attuale distribuzione degli spazi interni è stato inserito un pozzo-luce (vano 10) e realizzati due bagni (vano 6 e vano 7), la destinazione di alcuni vani è stata variata, essendo stata spostata la cucina nel 'vano 8' (anziché nel vano 5); infine il disimpegno d'ingresso 'vano 3' è stato allargato e di conseguenza la dimensione del soggiorno 'vano 9' è stata ridotta. Infine risultano presenti nuove aperture 'a finestra' e 'a porta-finestra' nei vani 5-6-7-8; le dimensioni e la forma delle aperture del prospetto su Via Matteotti, riportate nell'elaborato grafico della Licenza Edilizia del 1975, risultano difformi, in quanto il portone di ingresso è più largo ed il soggiorno presenta un affaccio di tipo 'a finestra' (anziché 'a porta-finestra') di modeste dimensioni.

Al piano copertura:

gli elaborati grafici della licenza edilizia del 1975 non riportano la presenza del pozzo-luce lungo il lato Nord dell'edificio; gli elaborati grafici della licenza edilizia del 1975 non riportano la presenza di un nuovo vano denominato 'vano 12', realizzato nella porzione Ovest del terrazzo senza alcun titolo autorizzativo, come ampliamento di volume in sopraelevazione con blocchi di cemento e copertura in travi e tavolato di legno, con sovrapposto strato di onduline in eternit. Il vano inoltre presenta al suo interno un forno in muratura e una finestra con affaccio su cortile interno.

Secondo il tecnico incaricato, le **difformità riscontrate al piano terra possono essere sanate mediante pratica C.I.L.A. onerosa**, previo parere della Soprintendenza (per quanto riguarda le incongruità riscontrate sul prospetto che affaccia sul cortile interno e sulla Via Matteotti) ed accertamento sulla conformità urbanistica (*art. 36 DPR 380/01*); per quanto concerne il **locale forno al piano primo**, se ne prevede, invece, la **demolizione**, costituendo lo stesso un incremento di volume non autorizzato (privo di titolo edilizio), la cui struttura portante non soddisfa i requisiti antisismici e le procedure autorizzative previste dalla normativa vigente in materia (NTC 2018, Ufficio del Genio Civile).

Il tecnico procede, pertanto, alla quantificazione dei costi complessivi pari a € **21.800,00**, di cui € 15.100,00, relativi ai lavori di demolizione del corpo di fabbrica abusivo e insanabile e di pristino stato dei luoghi, comprensivi anche di spese tecniche, esclusa iva ed eventuali ulteriori spese non preventivabili; € 2.500,00 per pratica CILA onerosa; € 400,00 per pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale; € 3.800,00 per pratica Agibilità.

Il tecnico, avvalendosi dei criteri di stima per capitalizzazione di reddito annuo e sintetico-comparativo, è pervenuto a **due ipotesi di valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.**, per l'importo pari a € **96.600,00 escluso il cortile interno** e pari a € **101.800,00 incluso il cortile interno**, in ogni caso detratti i costi di regolarizzazione di cui sopra.

Nel prosieguo, veniva disposta l'**integrazione della relazione di stima**, con riguardo, nello specifico, al cortiletto esterno (al fine della delimitazione del confine in contestazione, così come statuito e, dunque, della valutazione della effettiva consistenza del cortiletto, per quanto di spettanza della odierna esecutata, da indicarsi e computarsi in coerenza ai fini della stima), cui si ottemperava con **deposito del 27/06/2024**.

Il tecnico incaricato, in particolare, sulla scorta dei provvedimenti emessi, a definizione del contenzioso che ha riguardato il cortiletto in questione, di cui d'appresso si dirà, ha determinato la superficie di spettanza dello stesso in capo all'esecutata, pari a mq 10,50 (superficie lorda) e a mq 8,90 (superficie netta) e così, in definitiva, procedendo alla **rideterminazione del valore di stima ex art. 568 c.p.c. nella misura pari a € 98.300,00** (detratti i costi di regolarizzazione di cui sopra).

Successivamente ancora, veniva disposta **ulteriore integrazione della relazione di stima** - al fine di chiarire se è necessaria, o meno, la costruzione del muro di confine tra l'immobile dell'esecutata e quello di terzi, indicandone i costi da porre a carico dell'eventuale aggiudicatario e, quindi, da detrarre dal prezzo di stima - cui si ottemperava da parte dell'esperto stimatore nominato, Arch. Merendino, con **relazione integrativa depositata in data 03/12/2024**, nella quale il tecnico incaricato, nel ritenere sussistenti i presupposti per la realizzazione, nel cortiletto esterno, del muro di confine tra l'immobile oggetto di esecuzione forzata e l'immobile di terzi, ha proceduto alla **elaborazione di un computo metrico**, con indicazione delle categorie di intervento necessarie per l'esecuzione dei lavori, le quantità ed i singoli costi nella misura complessiva pari a € 2.681,88, oltre iva, da suddividere in egual misura tra le due proprietà, per l'importo pari per ciascuna a € **1.635,95 (iva inclusa)**, detratto dal

valore di stima, che veniva, pertanto, in definitiva, rideterminato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € 96.664,05.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Con riferimento al **contenzioso riguardante il cortiletto esterno di pertinenza**, si fa presente che con sentenza di primo grado, emessa dal Tribunale di Siracusa in data 17/02/2014 e depositata in data 19/02/2014, riportante il n. 368/2014, si statuisce in ordine alla domanda avanzata nell'interesse dei terzi confinanti nei confronti della parte esecutata, al fine della fissazione del confine tra l'immobile di loro proprietà, in Solarino (SR), via Garibaldi n. 59, e l'attiguo immobile (pignorato) di proprietà della convenuta, e dell'emissione dell'ordine della chiusura della porta e delle finestre, nonché eliminazione del terrazzino con parapetto aggettante nel cortile e di qualsiasi altro manufatto che potesse comunque consentire una servitù di veduta sugli immobili di proprietà attrice.

Parte convenuta, dal canto proprio, contestava la domanda, avanzando domanda riconvenzionale al fine del riconoscimento della proprietà del cortiletto per atto di donazione o per usucapione; chiedeva il riconoscimento di una servitù in tale cortiletto in favore del suo immobile, di veduta, sia dalla porta, che dalla finestra, nonché dal terrazzino per usucapione o per destinazione del padre di famiglia; chiedeva, inoltre, in via riconvenzionale, la demolizione del fabbricato degli attori sino a raggiungere la distanza legale e regolamentare tra le due costruzioni e la chiusura delle finestre a piano terra, al primo e al secondo piano e della porta di ingresso al pianerottolo esterno.

Con la su citata sentenza, si accoglieva la domanda riconvenzionale di parte convenuta, relativa al riconoscimento in proprio favore della proprietà del cortiletto in catasto al foglio 9, p.lla 197; si dichiarava il confine tra gli immobili secondo il prospetto redatto dal ctu, allegato Q, fig. 3, della relazione del 12.06.2006, e cioè in corrispondenza della linea di discontinuità tra il fabbricato di parte attrice e il cortile in catasto al foglio 9, p.lla 197; si rigettava ogni ulteriore domanda ed eccezione formulata dalle parti.

Con sentenza di secondo grado, emessa dalla Corte di Appello di Catania in data 04/12/2017 e depositata in data 17/12/2017, riportante il n. 2380/2017, in parziale riforma della sentenza di primo grado, si è stabilito che **il confine tra le due proprietà è quello indicato con la linea discontinua e punti di colore blu, nell'elaborato grafico allegato "D" della ctu del 26/07/2004, nonché con la linea discontinua e punti di colore blu/violetto nell'elaborato grafico allegato "Q",**

figura 1, della ctu integrativa del 12/06/2006; si rigettava ogni ulteriore domanda ed eccezione formulata dalle parti.

Con sentenza della Corte di Cassazione n. 28666/2023 del 12-16/10/2023 è stata dichiarata l'inammissibilità del ricorso proposto dalla odierna esecutata, depositato in data 08/02/2024.

Con ordinanza della Corte di Cassazione n. 5115/2026 del 13/01-06/03/2026 è stata dichiarata l'inammissibilità del ricorso per revocazione proposto dalla odierna esecutata avverso la citata sentenza n. 28666/2023 della Corte di Cassazione.

Si evidenzia, infine, sul punto, che risulta la trascrizione della domanda giudiziale (del 23/10/2001 ai nn. 16132/12847) avente ad oggetto la delimitazione dei confini del cortiletto (e non anche la trascrizione in rinnovazione della suddetta formalità). Nel Quadro "B" (immobili) si indicano le unità immobiliari in catasto urbano al foglio 8, p.la 293 e foglio 9, p.la 830 sub 1-2-3.

*

Fermo quanto sopra, si fa presente che nelle certificazioni notarili ex art. 567 co 2 c.p.c. integrative, depositate in data 05/06/2023 e in data 12/02/2024, si dà atto che l'immobile in questione ha formato, nelle more dell'odierno procedimento, oggetto di **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in Notaio Ottaviano del 16/01/2020, rep. n. 155194, racc. n. 26720, trascritto in data 21/01/2020 ai nn. 929/714**, in virtù del quale l'odierna esecutata ha trasferito a terzi la proprietà, con riserva in proprio favore del diritto di abitazione vita natural durante.

L'atto dispositivo su indicato deve ritenersi **inefficace ai sensi dell'art. 2913 c.c.**, sicché esso non appare avere alcuna refluenza sull'odierno procedimento.

STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di vendita è nella disponibilità della parte esecutata, che vi abita.

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 cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua

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

Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**; deve altresì versare 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.

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; 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.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni 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, detratto il fondo per le spese della procedura.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

L'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con annotazioni all'esterno della stessa da operarsi esclusivamente a cura del professionista delegato), 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 c.p.c.), previo appuntamento telefonico (338 8273630).

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere in taluni casi a pena di inefficacia:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente; 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, non inferiore 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 dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **assemi circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Riccardo Bordone n.q."**, una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è **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 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@giustiziacerit.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta

(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 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 <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, 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. Esecutiva n. 50/2000 R.G.E., versamento cauzione lotto unico*” e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale “*Proc. Esecutiva n. 50/2000 R.G.E. versamento fondo spese lotto unico*”.

Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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 aperto presso UniCredit, intestato a “**ES. IMM. 50/2000 Trib. di Siracusa – Avv. Riccardo Bordone**”, sono le seguenti: **IBAN IT 37 E 02008 17108 000107284649**.

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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

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 minorenne, 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. Riccardo Bordone 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;

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;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale 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.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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

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.).

Nell'ipotesi 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 personalmente, 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 la 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.

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..

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.).

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.fallcoaste.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.fallcoaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, 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; 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.

Le relazioni 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, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati ed, altresì, sul sito **www.asteanunci.it**.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931 1562510 - 338 8273630).

Siracusa, 21.07.2026

Il Professionista Delegato/Custode
Avv. Riccardo Bordone