

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 407/2024 R.G.Es.
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Veronica Cataudella, Custode e professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che avverranno presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa, Viale Santa Panagia, n. 109 livello 0, corpo B, n. 27 in data 27 novembre 2026 alle ore 13,00, avvisa che il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Concita Cultrera, con ordinanza dell'11 marzo 2026, ha autorizzato la vendita del compendio pignorato e disposto procedersi alla vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, nominando gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale, dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Siracusa, Viale Tica n. 167, piano rialzato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 34, particella 742, subalterno 53, Categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani.

Prezzo base d'asta: € 63.750,00, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e, pertanto, pari ad **€ 47.812,50**.

In caso di gara l'aumento minimo è di € 4.000,00.

L'unità abitativa appartiene a un complesso residenziale composto da più corpi di fabbrica e si colloca al piano rialzato della prima palazzina del gruppo Est, in posizione Sud. È composta da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, cucina abitabile, camera da letto e ripostiglio.

Impianto elettrico e telefonico sottotraccia ed impianto TV via etere con antenna installata sulla copertura. L'unità abitativa è priva di impianti di riscaldamento o raffrescamento; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrico installato nel bagno; l'appartamento risulta allacciato al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

L'immobile è attualmente occupato in forza di contratto di locazione con scadenza fissata in data 31 agosto 2028. Il titolo è opponibile alla procedura.

Dall'esame degli elaborati progettuali acquisiti dal CTU, lo stato di fatto dell'appartamento presenta difformità rispetto alla configurazione assentita con Nulla Osta del Sindaco di Siracusa.

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2016, con costi stimati in € 3.000,00 omnia (inclusivi di sanzione, competenze tecniche e accessori).

Anche la planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato rilevato sui luoghi: la regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di variazione su modello DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, con costi stimati in € 500,00 omnia.

Tutte le spese riferite sono già detratte dal prezzo di vendita di cui al presente esperimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.

Si dichiara espressamente che è stato rilasciato l'A.P.E. valido fino al 13.02.2036.

Ed inoltre, ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;

ritenuto che, chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

ritenuto che l'offerta – in regola con l'imposta di bollo – deve essere depositata in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico (3283646058), e deve contenere, a pena di inefficacia:

le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico) e copia di valido documento di identità e codice fiscale. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; l'indicazione del prezzo offerto, del modo e del tempo di pagamento (termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

ritenuto che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale, ovvero 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 dell'Esecuzione, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.;

ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, previo contatto telefonico con il sottoscritto delegato. Nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti 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;

ritenuto che l'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili o vaglia postale non trasferibili intestati al suddetto professionista, Avv. Veronica Cataudella, in misura

non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. All'esterno della busta saranno annotati, a cura della sottoscritta o di suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito previa identificazione (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il Giudice dell'Esecuzione, il professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese;

ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;

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

ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si farà luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita, la sottoscritta delegata sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione;

ritenuto che, in caso di più offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la sottoscritta disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile o, in subordine, quella con cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.,

all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 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.);

ritenuto che, quanto alla vendita con incanto – che avrà luogo solo se disposta dal Giudice dell'Esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima – chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Ed ancora:

ritenuto che l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo – detratta la cauzione – entro il termine perentorio di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, intestato a “**Procedura Esecutiva R.g.e.i. 407/2024**”, avente il seguente codice **IBAN: IT13U0200884771000107419139**. Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio ex D.Lgs. n. 231/2007), e in caso di inadempimento, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con incameramento della cauzione a titolo di multa e restituzione del fondo spese eventualmente versato;

ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti, verranno cancellate a cura del professionista delegato, ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile; la metà del compenso spettante alla professionista delegata per la fase di trasferimento, ai sensi del D.M. n. 227/2015; le spese effettivamente sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento;

ritenuto che il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;

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

“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 (0931752616), 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'esecuzione dei versamenti, il conto della procedura esecutiva immobiliare n. 407/2024 r.g.e.i., intestato a "Procedura Esecutiva R.g.e.i. 407/2024", acceso presso UniCredit s.p.a., sede di Rosolini, ha il seguente codice IBAN: IT13U0200884771000107419139. Si precisa che il bonifico dovrà riportare, le seguenti casuali: "Procedura esecutiva RGE n. 407/2024 – versamento cauzione", "Procedura esecutiva RGE n. 407/2024 – versamento fondo spese";

ritenuto che, in caso di offerta telematica, l'offerente deve altresì provvedere al pagamento dell'imposta di bollo in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici (<http://pst.giustizia.it>) tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali"; In caso di offerta telematica, per l'ipotesi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia (art. 15 D.M. 32/2015), il numero di telefax dell'ufficio giudiziario è: 0931 752616;

- 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;

ritenuto che del presente avviso di vendita verrà data pubblicità – almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte – mediante pubblicazione (unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione di stima) sul sito internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), sui siti internet immobiliari privati, casa.it, idealista.it e bakeka.it a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click", nonché sul sito www.asteanunci.it.

Tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

La data del **27.11.2026, ore 13,00**, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto presso il Tribunale di Siracusa, in Viale Santa Panagia, n. 109, aula aste telematiche livello L0, concedendo termine entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 novembre 2026, esclusivamente previo contatto telefonico con il sottoscritto, per la presentazione delle offerte, e fermo restando quanto già riferito per l'offerta telematica.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato e Custode Giudiziario, previo appuntamento telefonico (3283646058), facendo presente che le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche.

Siracusa, 22.08.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Veronica Cataudella n.q.