

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 352/2024 R.G.Es.

LOTTO UNICO

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITÀ TELEMATICA E MODELLO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

L'avv. Miriam Franzò, custode giudiziario e professionista delegato alle operazioni di vendita, nominata dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera con ordinanza di autorizzazione alla vendita del 23 giugno 2026, ai sensi degli artt. 569 e 591-bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12 Gennaio 2027 alle ore 11:00**, presso la sala aste del Palazzo di Giustizia di Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, livello 0, corpo B, n. 27, si procederà alla vendita con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, nel rispetto dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, del seguente bene immobile, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, alla quale si fa espresso rinvio, e disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati.

Gestore della vendita telematica: ASTA LEGALE attraverso la piattaforma www.spazioaste.it

Professionista delegato e custode: Avv. Miriam Franzò

Recapito telefonico: 334 586 9618

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di: Immobile – appartamento ad uso abitativo di tipo popolare ubicato in Priolo Gargallo (SR) Via G. D'annunzio n. 12 piano 2, scala A, censito al N.C.E.U. Comune Priolo Gargallo al foglio 6 particella 1061 subalterno 5 categoria A/4, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 96,58

PREZZO BASE € 45.500,00

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di ¼) € 34.125,00

CAUZIONE: non inferiore a 1/10 del prezzo offerto

FONDO SPESE: 1/5 del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO in caso di gara € 3.000,00



Firmato digitalmente da:

Miriam Franzo'

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo piano di una palazzina in cemento armato realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari negli anni 60, composto da ampio vano cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. La superficie lorda è pari a circa 86,00 mq, oltre balcone. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/sanitario. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite un boiler elettrico. Nelle due camere da letto (vano 3 e vano 4) sono presenti due condizionatori aria calda e fredda.

Dalla relazione di stima risultano difformità consistenti nell'eliminazione di tramezzi interni e nella chiusura della veranda con finestra. La relazione di stima qualifica tali difformità come non comportanti aumento di superficie utile e le ritiene sanabili mediante CILA, pagamento della sanzione indicata in € 1.000,00 e variazione catastale, salva ogni verifica presso gli uffici competenti. La relazione di stima riferisce inoltre che non sono stati reperiti documenti relativi a concessione edilizia, permesso di abitabilità o agibilità e collaudo. L'aggiudicatario prende atto della situazione documentale e urbanistico-edilizia descritta nella perizia.

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

Si precisa che l'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati con indirizzo via Giuseppe Giusti, in conseguenza della variazione toponomastica del 18 settembre 2014. La relazione di stima, l'Attestato di Prestazione Energetica depositato in atti, le relazioni notarili del Notaio Barbagallo e del Notaio Calderini, nonché l'ispezione ipotecaria acquisita agli atti, riportano invece l'indirizzo via Gabriele D'Annunzio n. 12. Anche la registrazione del contratto di locazione precaria presso l'Agenzia delle Entrate indica l'indirizzo via Giuseppe Giusti. La diversa indicazione toponomastica si riferisce al medesimo immobile, individuato senza ambiguità dai dati catastali sopra riportati, che costituiscono il riferimento identificativo del bene oggetto della vendita.

Agli atti risulta un attestato di prestazione energetica relativo all'immobile, con classe energetica E, indicato come valido fino al 24 marzo 2035.

Il bene risulta di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno del debitore esecutato e della comproprietaria risultante dalla certificazione notarile in atti.

L'immobile risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione precaria con efficacia temporanea, con cessazione automatica in caso di aggiudicazione dell'immobile, estinzione della procedura, revoca dell'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione o diverso provvedimento di liberazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, dalle disposizioni del codice di procedura civile (artt.570,571,576 cpc e 173 quater disp. att. c.p.c.) e dalla normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

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 DPR 06/06/2021 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti e le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti o non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e tale insufficienza sia tale da determinare le nullità previste dalle norme citate, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985, presentando la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il bene sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate, ove esistenti, a cura della procedura e con costi a carico dell'aggiudicatario nei limiti indicati nel presente avviso.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere al custode l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito. In mancanza di esonero espresso, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode secondo la disciplina vigente.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge, potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma **telematica** oppure **cartacea**.

L'offerta potrà essere presentata anche da procuratore legale ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c. L'avvocato che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato, entro tre giorni dalla vendita, il nome della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

L'offerta, sia cartacea sia telematica, dovrà essere presentata entro le ore 12:00 dell'11 Gennaio 2027, giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta (cartacea o telematica) è irrevocabile**, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione o partecipazione dell'offerente alla vendita e, sussistendone le condizioni, darà luogo all'aggiudicazione.

Ciascun partecipante dovrà prestare CAUZIONE a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno a UN DECIMO del prezzo offerto e versare il FONDO SPESE pari a UN QUINTO del prezzo offerto, secondo le modalità stabilite nel presente avviso. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate 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 in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'offerente (sia in caso di offerta cartacea che di offerta telematica) dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria del Tribunale.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta cartacea dovrà essere presentata, **entro le ore 12:00 dell'11 Gennaio 2027, giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita**, in busta chiusa e in regola con l'imposta di bollo, presso lo studio del professionista delegato sito in Modica (RG) via F. Tantillo 19/D, previo appuntamento telefonico al numero 334 586 9618.

La busta non dovrà recare alcuna indicazione. Il professionista delegato o il personale incaricato annoterà all'esterno il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente, nonché la sottoscrizione autografa;
- copia del documento di identità e del codice fiscale;
- in caso di comunione legale dei beni, i dati del coniuge e copia dei relativi documenti;
- in caso di offerente minorenne, l'offerta sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di rappresentanza di altro soggetto, l'atto che giustifichi i poteri, quale procura speciale notarile, certificato camerale o atto di nomina;
- in caso di offerta presentata da più soggetti, la sottoscrizione di tutti gli offerenti e l'indicazione di chi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- i dati identificativi dell'immobile;
- l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita;
- il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri accessori, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositare la relativa dichiarazione successivamente all'aggiudicazione e comunque prima del versamento del saldo prezzo.

Alla busta dovranno essere allegati due *assegni circolari non trasferibili* oppure *vaglia postali non trasferibili*, intestati a “**Avv. Miriam Franzò – Professionista delegato nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 352/2024**”: uno per la cauzione, pari almeno a un decimo del prezzo offerto, e uno per il fondo spese, pari a un quinto del prezzo offerto.

PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è **ASTA LEGALE**, che provvederà alle operazioni mediante la piattaforma/portale www.spazioaste.it . L’offerta telematica dovrà essere presentata **entro le ore 12:00 dell’11 Gennaio 2027, giorno antecedente a quello dell’udienza di vendita.**

Entro il medesimo termine ***dovranno risultare effettivamente accreditati sul conto corrente della procedura*** sia la cauzione sia la somma destinata al fondo spese di cui *infra*. Qualora il giorno fissato per la 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 inammissibile.

I bonifici dovranno essere eseguiti sul seguente conto corrente intestato alla procedura:

Intestatario: Procedura Esecutiva R.G. Es. 352/2024

IBAN procedura: IT95E0871384480000000442903 - BCC di Pachino -

La causale del bonifico per la cauzione dovrà essere: “**Procedura esecutiva RGE n. 352/2024 – versamento cauzione**”.

1. La causale del bonifico per il fondo spese dovrà essere: “**Procedura esecutiva RGE n. 352/2024 – versamento fondo spese**”.

L’offerta telematica dovrà essere conforme alle previsioni degli artt. 12 e seguenti del decreto ministeriale n. 32/2015 che di seguito si portano:

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

Art. 15 – Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

In caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, si applicheranno le disposizioni dell'art. 15 del decreto ministeriale n. 32/2015. Il numero di telefax dell'ufficio giudiziario è **0931 752616**.

In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al *pagamento dell'imposta di bollo* dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000.

L'imposta può essere pagata tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*", disponibile sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati, secondo le disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- per l'offerente extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dei documenti d'identità e dei codici fiscali dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è una società o altra persona giuridica, copia del documento dal quale risultino i poteri di rappresentanza, ovvero della procura o dell'atto di nomina;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della 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;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali.

Per l'offerta cartacea, dovranno essere inseriti nella busta anche:

- *due assegni circolari non trasferibili oppure vaglia postali non trasferibili*, intestati al professionista delegato, di cui uno *per la cauzione*, in misura non inferiore a un decimo del prezzo offerto, e uno *per il fondo spese*, in misura pari a un quinto del prezzo offerto.

Per l'offerta telematica, dovranno essere allegate:

- copia della contabile del *bonifico relativo alla cauzione* in misura non inferiore a un decimo del prezzo offerto;

- copia della contabile del bonifico relativo al fondo spese in misura pari a un quinto del prezzo offerto;
- documentazione dalla quale risultino il codice IBAN del conto dal quale sono stati eseguiti i bonifici, la data, l'orario e il numero identificativo dell'operazione;
- eventuale procura degli altri offerenti, quando l'offerta è presentata da più persone;
- eventuale documentazione relativa ai poteri di rappresentanza;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

I documenti allegati all'offerta telematica devono essere prodotti come documenti informatici o copie informatiche, anche per immagine, privi di elementi attivi e devono essere cifrati mediante il software ministeriale utilizzato per la presentazione dell'offerta, secondo quanto previsto dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

ESAME DELLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara si svolgeranno il **12 Gennaio alle ore 11:00** presso la sala aste del Palazzo di Giustizia di Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, livello 0, corpo B, n. 27.

Gli offerenti analogici dovranno comparire personalmente oppure a mezzo di procuratore legale munito dei necessari poteri presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre gli offerenti telematici parteciperanno on line ovunque si trovino, esclusivamente attraverso l'area riservata del portale del gestore sopra indicato, utilizzando le credenziali personali e le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Anche in caso di mancata presenza o connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore, ricorrendone i presupposti.

Il giorno sopra indicato il referente della procedura, esaminate le offerte e verificatane la regolarità, dà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, essa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, e quindi non inferiore all'offerta minima, si procederà alla vendita quando il professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'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., ma sospenderà le operazioni e rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, si procederà a gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista, sulla base dell'offerta più alta (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Gli offerenti telematici parteciperanno alla gara in via telematica e gli offerenti analogici parteciperanno comparendo personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Ogni rilancio dovrà essere effettuato nel termine di tre minuti dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al minimo rilancio, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci telematici saranno riportati nel portale e resi visibili agli offerenti presenti fisicamente; i rilanci effettuati dagli offerenti analogici saranno inseriti nel portale e resi visibili ai partecipanti telematici.

Il termine di tre minuti decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità dell'offerta precedente per tutti i partecipanti. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'offerente che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta che preveda il versamento del saldo nel termine più breve; in ulteriore subordine, a parità di termine per il versamento del prezzo sarà preferita l'offerta cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, a parità di cauzione prestata sarà preferita l'offerta depositata/presentata per prima.

Quando, all'esito della gara o della comparazione delle offerte, l'offerta più alta o più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene sarà senz'altro aggiudicato.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'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., ma sospende le operazioni 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 rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 c.2 c.p.c.).

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilerà apposito verbale e provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 bis co. 2 n. 13 c.p.c. (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che restano a carico dell'offerente).

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratta la cauzione già versata, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine non prorogabile di **centoventi giorni dall'aggiudicazione**, salvo diverso termine assegnato nel provvedimento di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare le somme necessarie per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, degli oneri tributari conseguenti all'acquisto, della metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà ai sensi del decreto ministeriale n. 227/2015, delle spese di

registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

Le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al fondo spese e poi al saldo prezzo, secondo quanto previsto dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita.

Il mancato versamento, entro il termine stabilito, del saldo prezzo o delle somme necessarie per gli oneri tributari e per le formalità conseguenti al trasferimento comporterà la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione, che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c.

Il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali. L'aggiudicatario dovrà pertanto verificare con particolare attenzione la scadenza concretamente indicata nel provvedimento di aggiudicazione.

Qualora la procedura si basi su credito fondiario, si applicherà l'art. 41, quarto comma, del d.lgs. n. 385/1993. In tal caso, ricorrendone i presupposti e previa istanza del creditore fondiario, il pagamento potrà essere effettuato direttamente all'istituto creditore nei limiti del credito azionato, detratto il fondo spese, con versamento dell'eventuale residuo sul conto della procedura e deposito della quietanza o del documento contabile equipollente.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585, co 4, C.P.C. E DEL D.LGS. N. 231/2007

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione prevista dall'art. 585, comma 4, c.p.c., utilizzando il modello predisposto dal Tribunale e fornendo le informazioni richieste dalla normativa antiriciclaggio, comprese quelle relative al titolare effettivo, alla provenienza dei fondi, alle modalità di pagamento e all'eventuale qualifica di persona politicamente esposta.

L'omessa o incompleta dichiarazione potrà comportare la mancata predisposizione del decreto di trasferimento e i provvedimenti conseguenti, compresa, ricorrendone i presupposti, la revoca dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

FORMALITÀ SUCCESSIVE ALLA VENDITA

Il professionista delegato redigerà il verbale delle operazioni di vendita anche in caso di vendita deserta e provvederà alle restituzioni delle cauzioni e delle somme versate dagli offerenti non aggiudicatari secondo le modalità previste dall'art. 591-bis c.p.c.

Dopo l'integrale versamento del prezzo e verificato l'assolvimento degli obblighi dell'aggiudicatario, il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice dell'esecuzione, allegando la documentazione prevista dall'ordinanza di delega.

Il decreto di trasferimento disporrà, ricorrendone i presupposti, la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Le relative spese saranno poste a carico dell'aggiudicatario nei limiti delle spese effettivamente sostenute e secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE E ULTERIORI INFORMAZIONI

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere presentata tramite il Portale delle vendite pubbliche, secondo le modalità previste dall'art. 560 c.p.c.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al custode e professionista delegato, avv. Miriam Franzò, al numero **334 586 9618**.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso, dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e della relazione di stima.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso, unitamente all'ordinanza di autorizzazione alla vendita e alla relazione di stima, sarà data pubblicità mediante pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti indicati nell'ordinanza di delega, tra cui:

www.tribunalesiracusa.it;

www.astegiudiziarie.it;

www.casa.it;

www.idealista.it;

www.bakeka.it;

www.astalegale.net;

www.astemobili.it;

www.portaleaste.com;

www.pubblicomonline.it.

La relazione di stima e gli altri documenti pubblicati saranno consultabili nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali.

Siracusa, 08/10/2026

Il professionista delegato
Avv. Miriam Franzò