STEFANIA SAPUPPO
AVVOCATO

VIALE SCALA GRECA 406-D
96100 SIRACUSA

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 302/2020 G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Stefania Sapuppo,** professionista delegata, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio con ordinanza del 07/11/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui siti internet di cui infra e secondo termini e modalità che verranno di seguito indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

secondo il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32, ai sensi degli arrt. 569 e 591 cpc, e nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., delle norme del codice di rito e delle relative disposizioni di attuazione, al prezzo di seguito indicato,l'immobile che verrà infra meglio descritto.

che il giorno **24 febbraio 2027 ore 10:00,** presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, ***stanza n. 27)*** Viale Santa Panagia n. 109, la sottoscritta Professionista Delegata, procederà all'apertura ed all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e telematiche) della piena proprietà del compendio immobiliare ivi descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

*

DESCRIZIONE IMMOBILE E INDICAZIONI URBANISTICHE

LOTTO A: Quota indivisa di 11/18 del basso commerciale, identificato come "botteghe e negozi", in Noto (SR), Via Ducezio nn. 46-48, angolo via Salvatore La Rosa n. 70, piano T, al NCEU del Comune di Noto, al foglio 427, part.lla 3006, sub. 5, Cat. C/1, Classe 4, consistenza 57 mq, superficie catastale 75 mq, rendita € 853,70.

Coordinate GPS: LAT. 36.890867- LONG.15.067707.

PREZZO BASE: € 47.055,56 *(pari al valore di stima della quota di 11/18, al netto delle decurtazioni per costi di regolarizzazione ,stimati in complessivi € 3.300,00 detratti dal valore totale di € 77.000,00).*

OFFERTA MINIMA: € 35.291,67 (prezzo minimo ai fini dell'efficacia dell'offerta ex art. 571 cpc *(pari al prezzo base sopra indicato, ridotto di un quarto, specificando e chiarendo che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base su indicato è considerata efficace).*

RILANCIO MINIMO: € 3.000,00 ***(in caso di gara tra gli offerenti)***

Dalla perizia di stima in atti, alla quale si rimanda per una più completa descrizione dell'immobile e della situazione urbanistica, emerge che: L'immobile consiste in un locale commerciale al piano terreno di un edificio su tre livelli; l'edificio di cui fa parte si trova nel centro storico di Noto (SR), in angolo fra Via Ducezio e Via Salvatore La Rosa, a Sud e contiguo al Teatro comunale Tina di Lorenzo. Il locale commerciale risulta accatastato con categoria C/1, "negozi e botteghe"; accedendovi da Via Salvatore La Rosa al n. 70 sono presenti il locale di vendita (45,50 mq), il retrobottega (7,00 mq) e un vano ascensore che collega il locale con gli appartamenti di cui ai lotti B e C; l'altezza degli ambienti è di 4,45 m. La superficie complessiva dell'immobile è pari a 71,00 mq. L'edificio, nei primi due livelli in elevazione, è stato costruito antecedentemente al 1942, senza che apparentemente siano intervenuti successivi mutamenti volumetrici o in facciata, pertanto l'immobile è legittimo dal punto di vista urbanistico. L'ascensore presente nel locale è di realizzazione sicuramente successiva e in assenza di alcuna pratica autorizzativa presso l'ente competente, andrà abolito/dismesso.

Si rileva, inoltre, che il locale è attualmente in comunicazione diretta con altra proprietà contigua, pertanto si dovrà provvedere alla chiusura del vano di passaggio.

La planimetria catastale non riporta la presenza dell'ascensore, essendo conforme per la restante parte del locale, pertanto si è redatta e si produce in allegato planimetria dello stato di fatto.

I costi di regolarizzazione urbanistica/catastale, sono valutati in € 3.300,00,

già decurtati dal valore totale del lotto.

L'immobile è dotato di A.P.E. in Catasto Energetico della Regione Sicilia, **Classe G.**

Si precisa che non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio dello stesso siano conformi alle normative vigenti. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE: Allo stato l'immobile risulta occupato.

Gli immobili, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima, a cui si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ed al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento 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, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Detti immobili, anche relativamente agli impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui oggi si trovano e relativamente al quale viene espressamente esclusa la garanzia di legge. Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, pertanto, non potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, 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, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento.

*

STATO DI POSSESSO E ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode del compendio immobiliare.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode della liberazione dell'immobile trasferito, in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà

eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. cpc..

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il *portale delle vendite pubbliche (PVP)*.

*

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Trattandosi di vendita sincrona mista, ex art. 22 D.M. n. 32/2015, gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto e le domande di partecipazione a norma degli arrtt. 12 e 13 del citato decreto, e quindi, sia su supporto analogico mediante deposito di busta, sia con modalità telematica.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Fermo quanto previsto dall'art. 20 co. 3, DM32/2015, i dati contenuti nelle offerte formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi avanti il referente della procedura, sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge- potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia della stessa.**

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto; siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta di acquisto deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 25% del prezzo offerto, a titolo di cauzione come da provvedimento del GE del 17/11/2026 e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, con le modalità di seguito indicate.

Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di verifica telematica.**

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALAOGICO

Gli offerenti dovranno depositare offerta di acquisto al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio in **Siracusa, Viale Scala Greca n. 406/D, piano primo, entro il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico al numero 0931-1853937- 3493158082, o a mezzo email a *studiolegalesapuppo@gmail.com*** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato al momento del deposito.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- le generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico anche mobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile; per le persone giuridiche: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità complete del legale rappresentante) e sua sottoscrizione autografa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato;
- l'indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il

domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Alla dichiarazione **deve essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se diverso, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale, certificato camerale, provvedimento giudiziale autorizzativo) dell'offerente**.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare, allegata in copia autentica. Se l'offerente è incapace, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale; 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.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

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;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma non inferiore al **25% del prezzo offerto** a titolo di **cauzione**, come sopra meglio specificato, ed una somma non inferiore al **20% del prezzo proposto**, a titolo di **fondo spese**.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di

inadempimento.

*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la **Società Aste Giudiziarie**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è **www.astetelematiche.it**.

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 c.p.c.)**, fino alle ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte,** con la precisazione che **entro detto 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 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 considerata inammissibile.

L'offerta di acquisto telematica si presenta tramite un apposito modulo realizzato dal Ministero della Giustizia.

Sul Portale del gestore della vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, è presente il link per la compilazione di un'offerta.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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.

Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 e ss del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

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

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.

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 447/2000. Detto 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 all’indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

Per l’ipotesi prevista dall’art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di telefax dell’ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente 0931/752616.

L'offerente, nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, **una somma non inferiore al 25% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale *"Procedura esecutiva RGE n. 302/2020 versamento cauzione Lotto n.....”* e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, indicando la seguente causale *“Procedura esecutiva RGE n.320/2020 versamento fondo spese Lotto n.....”.***

Si ribadisce che, entro detto termine, gli importi di cauzione e fondo spese dovranno essere effettivamente accreditati nel conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura in oggetto, sono le seguenti: IBAN IT39V0538717100000004618359.

All’offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

*

DISPOSIZIONI COMUNI RELATIVE ALLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALLA AGGIUDICAZIONE

L’offerta, sia telematica che analogica, è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata

oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

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

L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla data, all'ora e nel luogo (Sala Aste Telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita 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 ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta

precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

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 (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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. 591ter 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. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

*

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo d'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

Mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co.4 D.Lgs. n. 385/1993, al versamento sul conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale l'importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

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

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

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

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

*

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet *www.astegiudiziarie.it* e *www.tribunalesiracusa.it,* mediante pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e al contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati *www.casa.it*,

www.idealista.it e *www.bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito *www.asteannunci.it*.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Scala Greca n. 406/D, piano primo, **(previo appuntamento telefonico al n°0931-1853937-3493158082 o a mezzo email *studiolegalesapuppo@gmail.com*),** ove potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori),

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza dal gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea Spa, ai seguenti recapiti: 0586.20141/email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP), in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it è presente il pulsante per la richiesta di visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato.

Siracusa, lì 23 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Sapuppo