

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc. Es. Imm. n. 155/2025 R.G.Es.

I Avviso di Vendita

L'Avv.ta Simona Lo Bello, C.F. LBLSMN73P50F258R, nominata Professionista Delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.06.2026, nel procedimento esecutivo **n. 155/2025 R.G.Es. Tribunale di Siracusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

considerato

- Che il G.E. ha ritenuto *“di adottare il **modello della vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica sia su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato”*;
- che occorre fissare il 1° (primo) tentativo di vendita del cespite di cui al Lotto Unico di seguito descritto, adottando la modalità telematica sincrona a partecipazione mista e applicando il prezzo base fissato nella perizia di stima.

Altresì ritenuto che occorre predisporre l'avviso del 1° (primo) tentativo di vendita e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 NOVEMBRE 2026 ALLE ORE 12:00**, presso la **sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa**, livello 0, corpo B, n. 27, oltre che, in contemporanea, sul portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà 1/1 del **terreno agricolo** ubicato nel Comune di 96017 Noto (SR) in Contrada Fontanelle Burgio.

Il contesto territoriale è caratterizzato dalla presenza di terreni destinati prevalentemente alla coltivazione di vitigni, da seminativi foraggeri e da coltivazioni in serra per ortaggi.

L'accesso al fondo avviene dalla strada proveniente dalla città di Pachino, proseguendo lungo la strada provinciale SP22, quindi sulla strada provinciale SP44 e, infine, sulla strada di bonifica n. 33 Cuba. Latitudine: 36°43'18.52" N, Longitudine: 15°01'45.02" E.

I terreni sono prevalentemente pianeggianti, in alcune porzioni presentano leggere pendenze, sono di medio impasto, a tessitura tendenzialmente calcarea, e risultano in parte coltivati a vigneto e in parte a frumento.

Il cespite risulta catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di Noto (F943) al Foglio 426, p.lla 849 (derivante dalla p.lla 32), porz. AA qualità vigneto classe 3 superficie 6 ha 30 are 00 ca, porz. AB qualità seminativo classe 2 superficie 5 ha 84 are 51 ca.

Situazione urbanistica e catastale.

Come attestato dall'esperto stimatore, *"l'area relativa al Foglio n° 426 part.lle 849 - 856 ricade in Zona "E" - Agricola; il P.R.G. del Comune di Noto approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 334/DRU dell'11/05/1993, pervenuto a questo Comune in data 21/05/1993 prot. n. 12258 e successive modifiche approvate con D. A. n. 634 del 22/11/2001. Con delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 29/07/2013, avente per oggetto "Modifiche ed integrazioni all'art. 30 delle N.T.A. e all'art. 3 del R.E.C. del P.R.G. vigente approvato con D. A. n. 634 del 22/11/2001. Approvazione variante", è stata adottata la variante al P.R.G., ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della legge regionale n. 71 del 1978 in pendenza dell'approvazione della Variante Urbanistica in oggetto a far data dal 13 Settembre 2013 sono vigenti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche, e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22; Viste le delibere di Consiglio Comunale n° 11 del 12/02/2014 e n° 12 del 13/02/2014, avente per oggetto: "Osservazioni e controdeduzioni relative alla variante urbanistica adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 29/07/2013 ai sensi dell'art. 3 comma 6 1.r. 71/78". A seguito di ciò, le Norme Tecniche di Attuazione relative alla Zona "E" - Agricola, vengono riportate negli allegati n. 1 e n. 2, della delibera di C.C. n° 11 del 12/02/2014 e successiva n° 12 del 13/02/2014".*

Disponibilità dei beni: liberi.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 317.257,00 (Euro trecentodiciassettemiladuecentocinquantasette/00);

Offerta minima: € 237.942,75 (Euro duecentotrentasettemilanovecentoquarantadue/75), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: pari almeno al 20% del prezzo offerto

C/c bancario: n. 000015474432, Crédit Agricole, dipendenza 01315, Cod. ABI 06230, C.A.B. 84481, IBAN IT51Y0623084481000015474432, intestato a "PROC ESEC IMM N 155 2025 RG TRIB DI SIRACUSA", Cod. B.I.C. CRPPIT2PXXX.

Rilancio minimo di gara: € 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

Prezzo di stima: € 317.257,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà 1/1 del **terreno agricolo** ubicato nel Comune di 96017 Noto (SR) in Contrada Fontanelle Burgio.

Il contesto territoriale è caratterizzato dalla presenza di terreni destinati prevalentemente alla coltivazione di vitigni, da seminativi foraggeri e da coltivazioni in serra per ortaggi.

L'accesso al fondo avviene dalla strada proveniente dalla città di Pachino, proseguendo lungo la strada provinciale SP22, quindi sulla strada provinciale SP44 e, infine, sulla strada di bonifica n. 33 Cuba. Latitudine: 36°43'18.52" N, Longitudine: 15°01'45.02" E.

I terreni sono prevalentemente pianeggianti, in alcune porzioni presentano leggere pendenze, sono di medio impasto, a tessitura tendenzialmente calcarea, e risultano in parte coltivati a vigneto e in parte a frumento.

Il cespite risulta catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di Noto (F943) al Foglio 426, p.lla 856, porz. AA qualità seminativo classe 1 superficie 1 ha 00 are 73 ca, porz. AB qualità vignato classe 1 superficie 6 ha 54 are 77 ca.

Situazione urbanistica e catastale.

Come attestato dall'esperto stimatore, *"l'area relativa al Foglio n° 426 part.lle 849 - 856 ricade in Zona "E" - Agricola; il P.R.G. del Comune di Noto approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 334/DRU dell'11/05/1993, pervenuto a questo Comune in data 21/05/1993 prot. n. 12258 e successive modifiche approvate con D. A. n. 634 del 22/11/2001. Con delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 29/07/2013, avente per oggetto "Modifiche ed integrazioni all'art. 30 delle N.T.A. e all'art. 3 del R.E.C. del P.R.G. vigente approvato con D. A. n. 634 del 22/11/2001. Approvazione variante", è stata adottata la variante al P.R.G., ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della legge regionale n. 71 del 1978 in pendenza dell'approvazione della Variante Urbanistica in oggetto a far data dal 13 Settembre 2013 sono vigenti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche, e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22; Viste le delibere di Consiglio Comunale n° 11 del 12/02/2014 e n° 12 del 13/02/2014, avente per oggetto: "Osservazioni e controdeduzioni relative alla variante urbanistica adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 29/07/2013 ai sensi dell'art. 3 comma 6 l.r. 71/78". A seguito di ciò, le Norme Tecniche di Attuazione relative alla Zona "E" - Agricola, vengono riportate negli allegati n. 1 e n. 2, della delibera di C.C. n° 11 del 12/02/2014 e successiva n° 12 del 13/02/2014".*

Disponibilità dei beni: liberi.

Oneri condominiali: /

Prezzo base: € 157.795,00 (Euro centocinquantasettemilasettecentonovantacinque/00);

Offerta minima: € 118.346,25 (Euro centodiciottomilatrecentoquarantasei/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: pari almeno al 20% del prezzo offerto

C/c bancario: n. 000015474432, Crédit Agricole, dipendenza 01315, Cod. ABI 06230, C.A.B. 84481, IBAN IT51Y0623084481000015474432, intestato a "PROC ESEC IMM N 155 2025 RG TRIB DI SIRACUSA", Cod. B.I.C. CRPPIT2PXXX.

Rilancio minimo di gara: € 8.000,00 (Euro ottomila/00)

Prezzo di stima: € 157.795,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi alla Professionista Delegata che gestirà le operazioni di vendita presso la **sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa**, livello 0, corpo B, n. 27, oltre che, in contemporanea, tramite **il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it**, secondo le informazioni rese pubbliche dalla professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- l'offerta minima per il tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita, con un **rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;**
- si specifica che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegata presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

- si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che 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;

- le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, che nell'avviso qui di seguito vengono riportati:

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.

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.

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.

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. 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.

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.

Si dà indicazione del numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, che deve essere indicato nell'avviso di vendita, per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 (numero fax: 0931752616).

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. 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 all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali". Inoltre, si precisa che **il bonifico relativo alla cauzione (10% del prezzo offerto) deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 155/2025 versamento cauzione" e che il bonifico relativo al fondo spese (20% del prezzo offerto) deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 155/2025 versamento fondo spese".**

Si precisa che:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- b) è stato rilasciato, in data 16/02/2026, il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni, valido un anno;
- c) se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito/sui siti internet indicato/i per la pubblicità (siti i cui nomi sono riportati in calce all'avviso).

Infine, 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.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato per l'udienza, quindi entro e non oltre le ore 12:00 del 24/11/2026, le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente o anche tramite presentazione della busta cartacea, trattandosi di vendita sincrona mista, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

In caso di offerta in busta cartacea, quest'ultima andrà presentata (entro e non oltre il predetto termine) presso lo Studio Legale della Professionista Delegata in Modica (RG) Via Variante S.S. 115 n. 4. L'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), il

nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; ***nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.***

Va specificato che gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigilla in maniera idonea al momento del deposito.

Infine, si precisa che, nel caso di offerta telematica, entro il predetto 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.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, co. 4, c.p.c. ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto presentata (sia telematica, sia analogica), che dovrà essere in regola con l'imposta di bollo vigente, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed è 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); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa ai sensi dell'art. 582 c.p.c. o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
5. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto e a titolo di fondo spese una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, entrambi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale **“Procedura esecutiva RGE n. 155/2025 versamento cauzione”** e il bonifico con causale **“Procedura esecutiva RGE n. 155/2025 versamento fondo spese”**, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo 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”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta (nel caso di vendita sincrona mista) dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad “Avv. Simona Lo Bello n.q. P.D. Proc. Esecutiva n. 155/2025 R.G.E. - cauzione” e un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad “Avv. Simona Lo Bello n.q. P.D. Proc. Esecutiva n. 155/2025 R.G.E. – fondo spese”.

L'offerente, sia analogico che telematico, dovrà versare l'importo dovuto per fondo spese in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, e comunque, in **misura pari al quinto del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata. In particolare, l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato** ad “Avv. Simona Lo Bello n.q. P.D. Proc. Esecutiva n. 155/2025 R.G.E. - cauzione” (per l'offerta analogica), **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente (offerente analogico) o tramite l'area riservata (offerente telematico) del portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame.

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 base stabilito nell'avviso 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. 591^{ter} 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 comparando 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.

È 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 la 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. 591^{ter} c.p.c.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono già indicati nell'avviso di vendita), il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.

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.

Inoltre, sono poste 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.

Il termine perentorio (NON PROROGABILE) per il predetto deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione**.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

Infine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

La presente vendita viene regolata applicando le norme del codice di rito e le relative disposizioni di attuazione, con particolare riferimento agli artt. 570, 571, 576 c.p.c. e 173^{quater} disp. att. c.p.c. Si dà atto ed avviso che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

In merito alla **pubblicità**, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che la pubblicazione dovrà avvenire mediante i seguenti adempimenti:

➤ pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e dell'ordinanza di nomina sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1^a comma, c.p.c., effettuata almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

e, quanto alla **pubblicità commerciale**:

➤ mediante pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di nomina e dell'elaborato peritale completo di allegati sul sito di Aste Giudiziarie www.astegiudiziarie.it e sul sito www.tribunalesiracusa.it, consultabili **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita**;

➤ 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 del 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, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito www.asteanunci.it, consultabili **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita**.

Infine, il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie S.p.A. e il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

Maggiori informazioni potranno essere richieste alla Professionista Delegata e Custode Giudiziaria, Avv.ta Simona Lo Bello, recapito 348.7787832.

*La C.G. e P.D.
Avv.ta Simona Lo Bello*