

AVV. VALENTINA GIUCASTRO  
Via Tevere n. 50  
96100 SIRACUSA  
Tel./Fax 0931-62577

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### PROCEDURA ESECUTIVA IMM. N. 181/2021 R.G. ES.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570, 571, 573, 576 E 173 QUARTER DISP. ATT. C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Valentina Giucastro, con studio in Siracusa, via Tevere n. 50, nominata custode, con ordinanza emessa dal G.E., Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, del 29.05.2023, nonchè professionista delegato nella procedura in epigrafe indicata, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., con ordinanza emesse dal G.E., Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, del 10.07.2026, per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, livello 0, corpo B, n. 27;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi – nominando, a mezzo dell'ordinanza resa in data 10.07.2026, gestore della vendita telematica la società Zucchetti Fallco – alla **vendita sincrona a partecipazione mista** nel rispetto dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e del c.p.c. dell'immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO: Diritto di proprietà dell'appartamento** sito in Siracusa, viale Tica n. 24, int. 8, piano II, facente parte del complesso condominiale denominato "Belvedere II", censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al Foglio 34, Particella 959, Sub 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 156 mq, Rendita 604,25 €. L'immobile risulta composto da tre camere, delle quali una matrimoniale, un salotto, una cucina, un bagno, un doppio servizio, adibito anche a lavanderia, un ripostiglio, un ingresso e un corridoio centrale a T che disimpegna tutti i suddetti vani. Fanno parte del bene la comproprietà proporzionale del portone, dell'androne, della scala, dell'ascensore, della terrazza condominiale, piana e praticabile, del locale autoclave, dell'ex centrale termica e del cortile comune indiviso.

**L'immobile è dotato di attestazione di prestazione energetica (APE) e, segnatamente, la classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari ad E. Prezzo base d'asta € 127.380,00 (al netto dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale meglio indicati in perizia). Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c., € 95.535,00. Minima offerta in aumento € 7.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: 3 minuti dall'ultima offerta).**

L'immobile sarà posto in vendita (precisando 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) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive) pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015, 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 28.02.85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si rileva il rilascio della Licenza Edilizia n. 1163 del 30.08.1968, e successiva approvazione di variazione del 21.04.1972. Tali titoli edilizi si riferiscono alla costruzione dell'intera palazzina, cui fa parte integrante l'appartamento in oggetto. E' stata, inoltre, rilasciata la certificazione di Abitabilità n. 8289/Ig., in data 15.07.1972. Sussiste, infine, il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 16.06.2022, prot. n. 298.

A tal proposito si evidenzia che il CTU, nella propria relazione di stima, rileva che *“si evincono delle discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Su tali discordanze non è stata presentata alcuna richiesta di regolarizzazione; in particolare, infatti, nel vano salotto è stata demolita parzialmente*

*la parete comunicante con l'ingresso e realizzato un varco a giorno; inoltre, il balcone esposto ad est, a servizio della cucina, risulta delimitato da una struttura precaria amovibile in alluminio anodizzato e vetro”.*

Ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile, occorrerà presentare una Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) e conseguentemente, a chiusura dell'iter urbanistico, occorrerà produrre la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità). Catastalmente la planimetria dell'immobile è da aggiornare, redigendo e trasmettendo all'AdE, Sezione Territorio, il relativo Doc.Fa (Documento Fabbicati). Inoltre, essendo indicato nella visura al catasto fabbricati il civico n. 2, anziché il civico n. 24, occorre anche eseguire l'aggiornamento della toponomastica del sito. In totale, la stima degli oneri e spese a carico dell'acquirente per l'avvio e la definizione delle suddette pratiche ammonta complessivamente ad € 4.000,00, importo già detratto dal valore di stima dell'immobile.

**Stato di possesso dell'immobile:** il bene in questione risulta libero.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

A tal riguardo, occorre precisare che, come si evince nella perizia di stima, le spese fisse mensili relative alla gestione e manutenzione dell'immobile, ovvero le spese mensili ordinarie condominiali, ammontano a un importo complessivo di € 77,00 che include la pulizia e l'illuminazione delle parti comuni, la gestione dell'ascensore e della barra di accesso al cortile condominiale, le spese di amministrazione e la quota di consumo idrico, poiché insiste un solo misuratore comune al condominio. In riferimento a quanto sopra è stato approvato dall'Assemblea Condominiale una delibera per l'esecuzione dei lavori mirati alla realizzazione delle colonne montanti individuali e all'installazione dei relativi contatori divisionali per ogni appartamento; la

quota straordinaria deliberata per l'esecuzione di detti lavori, relativa all'immobile oggetto di vendita, ammonta ad € 294,00. Tale quota non risulta ancora essere stata pagata.

Ritenuto:

- che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse, specificando che tali offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito di busta;
- che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare, personalmente o a mezzo procuratore legale, **l'offerta irrevocabile di acquisto, in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.**
- che l'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12,00 del giorno 13 gennaio 2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione **a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, nonché versamento **a titolo di fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la modalità in seguito indicata.

- che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, gli stessi dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica e all'offerta telematica dovranno essere allegati copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa alla cauzione e una relativa al versamento del fondo spese.**
- che, l'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico ai non aggiudicatari e del fondo spese, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del medesimo fondo spese ad al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
- che, l'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se

l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

- che l'offerente analogico deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico al n. 0931-62577 o al n. 333-4009802, una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Valentina Giucastro, sito in Siracusa, via Tevere n. 50. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato, la data del deposito, e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, copia fotostatica del documento di identità, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015. 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; se l'offerente è coniugato in comunione

legale dei beni dovranno essere indicati anche i 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore di un quarto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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;

- la data, l'istituto mittente ed i numeri dell'assegno circolare o del vaglia postale non trasferibile allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia dalla certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

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

*“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 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 o*

*per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefono 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 3266-1 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'art. 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'art. 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'art.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 suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 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, comma1, 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'art. 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 certificato 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.*

*5.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, lettera 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 pubblico 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 (che nel caso di specie è 0931-752616), 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'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015. Se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'importo versato a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e in numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- la data, l'orario e in numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché a titolo di fondo spese, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 181/2021 R.G.E. al seguente IBAN: IT23Y0538717100000004819944.**

L'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

I bonifici dovranno avere la seguente causale: **“Proc. Esecutiva n. 181/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”** e **“Proc. Esecutiva n. 181/2021 R.G.E., lotto unico, versamento fondo spese”**.

Tali bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- **inoltre, in caso di offerta cartacea** inserire n. 2 assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato **Avv. Valentina Giucastro n.q.**, rispettivamente pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e pari al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 comma 7 del DM 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Se il soggetto offerente è coniugato, in comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina) che giustifichi i poteri;
- Se l'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.

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'articolo 572 comma 3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- Qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo

aver ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di adire la gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati in ordine di priorità:

- Maggior importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- A parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, maggior importo della cauzione versata.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario, in caso di offerta telematica o cartacea, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c., dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura n. **181/2021 R.G.E. – IBAN, IT23Y0538717100000004819944** e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito spese.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

-----

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata al delegato.

-----

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive e liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2, comma 7, del DM n. 227/2015 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE E ORDINE DI LIBERAZIONE**

Si fa presente che l'immobile risulta allo stato nella disponibilità del Custode Giudiziario avendone acquisito il materiale possesso.

In ogni caso si avvisa che l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di 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. c.p.c.

Tutto ciò premesso e ritenuto

**FISSA**

la data del **14 gennaio 2027, ore 9,00**, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

-----

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni sono in ogni caso reperibili presso il Custode Avv. Valentina Giucastro, con studio in Siracusa, via Tevere 50, 0931-62577, cell. 333-4009802, e-mail: [valegiucastro@alice.it](mailto:valegiucastro@alice.it).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
- Pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita, delle foto dell'immobile e della perizia di stima sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Tutte le attività che, a norma dell'articolo 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Siracusa, via Tevere n. 50, ovvero per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa, 13.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Valentina Giucastro