ORIGINALE
pubblicato
su internet

TRIBUNALE DI SIRACUSA

sezione esecuzioni immobiliari

procedura esecutiva n. 250 del 2024 r.g.es.imm.

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO**
Professionista delegato: **avv. Marco LOMBARDO**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Marco Lombardo del Foro di Siracusa, professionista delegato alla vendita,

- premessi i provvedimenti del G.E. di data 21.1.2026;
- evidenziati i propri recapiti che, per le finalità di cui al presente avviso sono esclusivamente i seguenti: indirizzo pec: marco.lombardo@avvocatisiracusa.legalmail.it; cell.: 375 6348315; studio sito in SIRACUSA, viale Teracati 158 sc. C;

rende noto che

presso il Tribunale di Siracusa, in viale Santa Panagia 109,
nella sala aste telematiche, liv. 0, corpo B, stanza 27, il giorno

1 ottobre 2026, alle ore 9,00

si terrà la

vendita senza incanto con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista
a prezzo ribassato

dei seguenti diritti reali immobiliari:

LOTTO UNICO

1/1 della piena proprietà di villetta costituita da due piani fuori terra e da una pertinenza adiacente a quest'ultima con un solo piano fuori terra all'interno di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Siracusa, Contrada Casale, Traversa Papeo, oggi Via San Benedetto da Norcia n. 47; confina a sud-est con proprietà **** e proseguendo in senso orario con stradella di accesso, a sud-ovest con proprietà ****, a ovest con proprietà **** e a nord con proprietà ****; in C.F. del Comune di Siracusa, al foglio 86, particella 989, subalterno n. 5 e 6 graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza pari a 6,5 vani, rendita catastale € 721,75

PREZZO BASE: € 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA: € 41.625,00 (quarantunomilaseicentoventicinque/00)

MINIMA OFFERTA IN AUMENTO: € 3.000,00 (tremila/00)

****

Il **Gestore della vendita telematica** è la società **EDICOM FINANCE** sito internet (portale del gestore) **www.garavirtuale.it**

Il conto corrente della procedura, sul quale, in ipotesi di offerta telematica, dovranno pervenire i bonifici (di cui ai successivi nn. 14, 15 e 16), ovvero, in ipotesi di offerta analogica, il professionista, a seguito della eventuale aggiudicazione, verserà gli assegni (di cui ai successivi nn. 10 e 11) è stato aperto presso la banca UNICREDIT spa ed è il seguente:

intestazione: PROC.ES. 250/2024 R.G.E. AVV MARCO LOMBARDO TRIBUNALE SIRACUS;

coordinate IBAN: IT10X 02008 17104 000 107 400 969;

BIC filiale: UNCRITM1K13.

In ipotesi di presentazione di offerta analogica gli assegni di cui ai successivi nn. 10 e 11, dovranno essere intesati "avv. Marco Lombardo, n.q. di professionista delegato", secondo le prescrizioni dell'ordinanza di vendita.

In ipotesi di presentazione di offerta telematica le causali dei due bonifici, di cui ai successivi nn. 14 e 15, dovranno essere, rispettivamente, le seguenti: "**procedura esecutiva RGE n. 250/2024 versamento cauzione**" e "**procedura esecutiva RGE n. 250/2024 versamento fondo spese**", secondo le prescrizioni dell'ordinanza di vendita.

Si evidenzia che eventuali richieste di visita agli immobili oggetto del presente avviso devono essere formulate attraverso il portale delle vendite pubbliche. Si specifica che le visite saranno effettuate a partire dall'1 settembre 2026

****

Gli immobili sono analiticamente descritti nella relazione del 26.5.2025, redatta dall'esperto ing. Antonello Belfiore, con allegati, tutti pubblicati unitamente al presente avviso, ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione e manutenzione, l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene e quant'altro emerga da detti relazioni ed allegati

Con riferimento alle informazioni di cui all'art. 173-quater disp. att. cpc, si evidenzia che "*Q U E S I T O VI 1) Per il cespite staggito è stata presentata istanza di Sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 dalla ditta Palumbo Francesco in data 31.12.1986 e registrata al Protocollo Generale con il n. 129816 - pratica n.637/P e che la stessa è in corso di definizione. - Attestato del 05.04.2007 protocollo Urbanistica n. 004576 del 28.03.2007. 2) Pertanto, non risulta rilasciata alcuna Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità. Nell'allegato 5 è riportata la documentazione relativa alla suddetta sanatoria rinvenuta agli atti (Attestato del 05.04.2007 protocollo Urbanistica n. 004576 del 28.03.2007, Modello 47/85, Tavola grafica di progetto, relazione tecnica descrittiva, certificato di idoneità statica, autorizzazione e progetto per lo smaltimento dei reflui, perizia extragiudiziaria giurata, Atto di compravendita del 6.12.1975 Notaio Dr. ****), nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di sedime, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 21.11.2024, n. 574, a seguito dell'istanza protocollata dal sottoscritto in data 04.11.2024 n. 0235879. Da tale documento si evince che l'immobile, ai sensi del vigente PRG del Comune di Siracusa, ricade in parte in Zona CR1b, ovvero all'interno delle cosiddette "Aree di riordino urbanistico di tipo b", e in parte in viabilità. Non sussistono in tale area vincoli paesaggistici, storici, culturali e artistici. Nel suddetto documento sono indicati anche i parametri urbanistico-edilizi di zona. L'immobile pignorato, come già sopra ribadito, risulta regolarmente censito al catasto fabbricati e dotato di regolare planimetria catastale. Infine, da quanto scaturito dall'attestazione inviata a mezzo PEC dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siracusa, in data 21.05.2025 prot. n. 63025, per il pozzo trivellato, presente all'interno del lotto*

*pignorato, risulta che «esaminata la richiesta di cui all'oggetto, si comunica che dagli atti in possesso di questo Ufficio, con i dati indicati e sulla scorta della visura storica allegata all'istanza, non risultano censiti pozzi e/o richieste di concessioni autorizzazioni per il prelievo delle acque pubbliche» (all. 5) Q U E S I T O VII Da quanto rilevato in situ (all. 6) durante le operazioni peritali e dalla consultazione della documentazione in atti, catastale e urbanistica, si evincono discordanze con lo stato di fatto dei luoghi. Infatti, il locale accessorio pertinenziale (sgombero) risulta nella realtà privo di una stanza (vano) sul prospetto nord-est. Poiché la difformità riscontrata è relativa alla realizzazione di volumi inferiori a quelli rappresentati, tale discrepanza è suscettibile di regolarizzazione urbanistica; all'uopo occorrerà redigere una tavola grafica integrativa alla pratica di Sanatoria in essere con la rappresentazione planimetrica dello stato attuale dei luoghi; inoltre, anche la planimetria catastale risulta viziata da tale difformità; pertanto, sarà necessario, prima del ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, eseguire l'aggiornamento catastale dell'immobile, con la presentazione del DOC.FA. relativo. Si stima un importo forfettario complessivo per il DOC.FA. pari a circa € 800,00. Per l'ultimazione della pratica di Sanatoria, da quanto comunicato dall'Ufficio Speciale Sanatoria del Comune di Siracusa, occorrerà eseguire un pagamento per il saldo dei diritti di segreteria pari a € 371,86 ed una marca da bollo di € 16,00. Infine, a completamento della regolarizzazione urbanistica del bene pignorato, bisognerà depositare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) con i relativi elaborati tecnici e con le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. Si stima un importo forfettario complessivo per la SCA pari a circa € 2.000,00. Inoltre, la vasca di raccolta delle acque, coperta da una soletta in c.a., nonché il piccolo manufatto in muratura, sormontato da lastre eternit, sono da demolire, poiché non sanabili. Il costo di tale demolizioni, comprensivo anche dello smaltimento dell'amianto presente, con la preparazione delle relative documentazione d'uopo (piano di lavoro ASP, piano di Sicurezza, Rimozione e trasporto a discarica speciale autorizzata, ecc.), ammonta ad un importo forfettario pari a circa € 3.000,00. Infine, occorrerà ripristinare la muratura al confine est, poiché il varco pedonale presente e materializzato con un cancelletto in ferro non risulta autorizzato. Si stima un importo forfetario pari a circa € 800,00. Complessivamente per la regolarizzazione urbanistico/catastale del cespite si stima una spesa pari a € 6.987,86. Infine, per regolarizzare il pozzo trivellato presente all'interno del lotto occorrerà sostenere un importo pari a € 700,00 (a titolo di sanzione) da versare all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Siracusa, così come comunicato verbalmente dal Responsabile del procedimento. ****. Si considera anche un importo pari a circa € 300,00 per sostenere le relative spese tecniche. Si rileva, inoltre, che il bene pignorato trovasi ubicato in via San Benedetto da Norcia al civico n. 43 e non, come indicato sia nella visura catastale in atti e sia nel presente pignoramento immobiliare, al civico n. 47. Tale variazione toponomastica potrà essere eseguita contestualmente alla redazione del DOC.FA. per l'aggiornamento al Catasto Fabbricati. I costi sopra indicati, da sostenere per l'espletamento delle attività suddette, saranno decurtati dal valore di mercato dell'immobile in oggetto, desunto nel seguente punto IX."* (v. 'relazione di consulenza tecnica d'ufficio ing. Belfiore pagg. 6-11).

Con riferimento ad ulteriori informazioni si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta che: "*Q U E S I T O VIII Durante il sopralluogo peritale non veniva acquisita alcuna attestazione di certificazione o prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto provvedeva a redigere tale elaborato sulla scorta del rilievo dimensionale eseguito e delle caratteristiche acquisite, relative alle componenti dell'involucro edilizio, opache e trasparenti, e dell'impianto di riscaldamento e acqua sanitaria presente. Non essendo esibito dall'esecutato alcun libretto relativo all'impianto di climatizzazione, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso tramite un istallatore qualificato (all. 9). Dalle risultanze dei calcoli, ai sensi della normativa vigente, la classe energetica globale dell'unità immobiliare è pari a F*". (v. 'relazione di consulenza tecnica d'ufficio ing. Belfiore pagg. 11-12.

Si evidenzia che rientra nel trasferimento quota della stradella individuata in C.F. al fl. 86, p.lla 986 ENTE URBANO, che costituisce pertinenza degli immobili pignorati; si richiama quanto

espressamente detto al riguardo nell'atto di divisione del 2.2.2017 (che in copia è allegato alla relazione dell'esperto e viene pubblicato unitamente al presente avviso): "*Resta in comune tra i condividenti l'immobile descritto al n. 6) della premessa che, pertanto, non è oggetto di quest'atto*", specificando che si tratta di "*6) stacco di terreno di mq. 91 (novantuno) circa, pertinenziale ai predetti immobili ed adibito a stradella di accesso comune, in Siracusa (SR), contrada Casale, Traversa Papeo, nel CATASTO TERRENI foglio 86, particella 986 della superfice di centiare 91 (ente urbano), confinante con: proprietà dei condividenti da tre lati*": si richiama inoltre quanto evidenziato nell'atto di compravendita del 6.12.1975 (che costituisce l'atto di provenienza e che in copia è allegato alla relazione dell'esperto e viene pubblicato unitamente al presente avviso) "*lungo il lato ovest delle terre vendute i compratori dovranno lasciare una striscia di terreno larga metri due da essere adibita a stradella con diritto di passaggio a favore delle terre ubicate a nord e a sud. Detta stradella ha inizio da quella ... denominata Casale. L'accesso allo stacco acquistato ha luogo attraverso la stradella ... "Casale" che insiste .. sul terreno venduto*"

Per quanto attiene alle formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di restrizione nel decreto di trasferimento si evidenzia che esse consistono, dall'esame della relazione notarile, in un pignoramento e quattro iscrizioni ipotecarie, e segnatamente:

1. pignoramento trascritto in data 7.8.2024 ai nn. 16087/12703, a favore di **** (creditore procedente), contro ****, ****, ****, **** (debitori esecutati) avente ad oggetto 1/1 della piena proprietà degli immobili individuati come segue: NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 5; NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 6, graffati:

2. ipoteca giudiziale iscritta il 24.2.2007 ai nn. 5026/946 a favore di ***** contro ****** (dante causa dei debitori esecutati), a garanzia di un credito totale di € 80.000,00, di cui € 44.335,02 per sorte capitale, oltre interessi e spese, avente ad oggetto 1/5 della piena proprietà (tra gli altri immobili) degli immobili individuati come segue: NCEU fl. 86, p.lla 529 sub 5; NCEU fl. 86, p.lla 529 sub 6; (identificativi catastali precedenti quelli attuali):

3. ipoteca giudiziale iscritta il 31.1.2017 ai nn. 1292/252 in favore di ****** contro ***** (dante causa dei debitori esecutati), a garanzia di un credito totale di € 50.000,00, di cui € 33.707,75 per sorte capitale, oltre interessi e spese, avente ad oggetto 1/5 della piena proprietà (tra gli altri immobili) degli immobili individuati come segue: NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 5; NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 6; NCT fl. 86, p.lla 986 (si evidenzia che nel quadro D è segnalato che la presente ipoteca è in estensione della ipoteca del 10.11.2016 nn. 17629/2600, che tuttavia non riguarda alcuno degli immobili pignorati; si evidenzia inoltre che l'immobile individuato al NCT fl. 86, p.lla 986 è la stradella pertinenziale descritta poco sopra, ma non essendo essa oggetto del pignoramento a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento non potrà essere disposta la restrizione rispetto a tale bene):

4. ipoteca giudiziale iscritta il 3.5.2017 ai nn. 5996/980 in favore di ****** contro *****o (dante causa dei debitori esecutati), a garanzia di un credito totale di € 50.000,00, di cui € 33.707,75 per sorte capitale, oltre interessi e spese, avente ad oggetto 1/1 della piena proprietà degli immobili individuati come segue: NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 5; NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 6 (si evidenzia che nel quadro D è segnalato che la presente ipoteca è in rettifica della ipoteca del 10.11.2016 nn. 17629/2600, che tuttavia non riguarda alcuno degli immobili pignorati;):

5. ipoteca legale iscritta il 19.10.2017 ai nn. 15860/2284 in favore di in favore di **** contro **** (uno dei debitori esecutati) a garanzia di un credito totale di € 8.933.667,86, di cui € 4.466.833,93 per sorte capitale, oltre interessi e spese, avente ad oggetto 1/9 della piena proprietà degli immobili individuati come segue: NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 5; NCEU fl. 86 p.lla 989 sub 6.

Con riguardo allo stato di possesso dei beni si evidenzia che l'immobile è nella disponibilità

di parte debitrice.

La vendita si svolgerà alle condizioni e secondo le modalità che sono di seguito indicate:

condizioni della vendita

Qualora l'avviso di vendita sia riferito a più lotti le vendite avverranno distintamente, singolarmente e separatamente per ciascun lotto.

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 dpr 6 giugno 2001 n. 380), così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella/e relazione/i in atti e relativi allegati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 nella/e relazione/i dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate; se dopo la vendita l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del DM 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 (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

Si evidenzia che, a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, non risultano notizie sufficienti a verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti; detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano e relativamente ai quali viene esclusa ogni garanzia e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente.

Si evidenzia inoltre che a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, dalla documentazione in atti non risultano ulteriori sufficienti notizie, oltre quelle evidenziate in precedenza e segnalate dall'esperto, e conseguentemente non si possono fornire garanzie di alcun tipo, e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente:

- in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui alla legge 10.6.1939 n. 1089, ovvero al d.lgs. 29.10.1999 n. 490, ovvero al d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rispettive, successive modifiche e /o integrazioni, o di altro genere;

- in ordine ai requisiti energetici di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133 e di cui al dpr 2 aprile 2009 n.

59, come ulteriormente modificato dal d.l. 4 giugno 2013 n. 63 convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;

- in ordine ai requisiti sulla prevenzione incendi di cui al d.m. 16 febbraio 1982 ed ai requisiti di cui al d.m. 10 marzo 1998 e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;
- in ordine alla conformità dello stato dei luoghi alle particelle e planimetrie catastali;
- in ordine alla conformità alla normativa in materia di parcheggi;
- in ordine alla conformità alla normativa in materia ambientale.

Si evidenzia, ancora, che non risultano notizie, oltre quelle emergenti dalle note di trascrizione prodotte in atti dai creditori, dagli atti e documenti presenti nel fascicolo, e dalla/e relazione/i dell'esperto e rispettivi allegati, e che la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente, in ordine all'esistenza di vincoli o oneri di natura reale, in ordine alla esistenza di un condominio in cui sono ricompresi gli immobili oggetto della vendita, alle prescrizioni di un eventuale regolamento condominiale ed a vincoli o oneri di natura condominiale.

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. cpc si avvisa espressamente che l'aggiudicatario potrà avvalersi, ma solo ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

modalità della vendita telematica sincrona mista senza incanto

Il GE 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 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, dal momento che tale sistema, nel primo periodo di attuazione della riforma e fatta salva ogni successiva valutazione, appare consentire una più ampia partecipazione alle vendite forzate.

Si precisa che coloro che formulano l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che formulano l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al referente della procedura.

disposizioni comuni alle offerte analogiche e a quelle presentate telematicamente

l'offerta di acquisto è regolata, per quanto attiene alla validità ed efficacia, dal presente avviso, dalle ordinanze del GE di cui l'avviso costituisce attuazione, nonché dal Codice di Procedura Civile.

1) ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti speciali previsti dalla legge), è ammesso ad offrire per l'acquisto dei diritti sugli immobili pignorati: è possibile partecipare anche a mezzo di avvocato, quale procuratore speciale, non necessariamente ai sensi dell'art. 579, ultimo co. cpc conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 571, primo co. cpc ed ai provvedimenti del GE richiamati in premessa;

2) l'offerta è irrevocabile (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, terzo co. cpc) e

pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che si ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;

3) al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Siracusa, sede del Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis;

4) l'offerta deve inoltre contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della/e relazione/i dell'esperto e relativi allegati; può evidenziare se l'intestatario del diritto reale immobiliare oggetto della vendita intenda usufruire di particolari regimi fiscali, specificando quale; può contenere, infine, ogni altro elemento utile alla valutazione della medesima (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo comma cpc);

5) in nessun caso sarà possibile trasferire i diritti reali immobiliari oggetto della vendita a soggetto diverso dall'offerente;

disposizioni ulteriori relative alle sole offerte analogiche

6) l'offerta deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento in giorno ed orario da concordare per iscritto tramite il recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, (in ogni caso escludendo i giorni festivi ed orari non compresi tra le 9,00 e le 19,00) e comunque, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la data per la quale è stata fissata la vendita (conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 569, terzo co. e 571, secondo co. cpc); qualora tale giorno sia festivo la scadenza si deve intendere riferita alle ore 12.00 del primo giorno non festivo antecedente;

7) l'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere presentata in busta chiusa; tale busta chiusa sarà comunque sigillata ulteriormente, in maniera idonea, dal professionista delegato, o da un suo incaricato, al momento del deposito; qualora nell'ambito della medesima procedura siano posti in vendita distinti lotti e l'offerente intendesse formulare offerta per due o più lotti, deve presentare, per ciascun lotto, distinte buste e distinte offerte;

8) sull'esterno della busta contenente la singola offerta sono annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Giudice dell'esecuzione; il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte;

9) i requisiti dell'offerta, consistente in una dichiarazione con cui si manifesta l'intenzione di voler acquistare il diritto reale posto in vendita, con la specificazione del lotto, se la procedura prevede distinti lotti, da depositarsi in regola con il bollo (da € 16,00, o comunque dell'importo vigente al momento della presentazione, da applicarsi sull'offerta medesima), sono, i seguenti:

9.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica, deve essere sottoscritta dallo stesso e deve indicare: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata; qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni e l'acquisto ricada nella comunione legale deve indicare altresì i seguenti dati del coniuge: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza; qualora invece, l'offerente, sia coniugato in regime di comunione dei beni, ma l'acquisto sia escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 179, ultimo co. c.c., il coniuge non acquirente dovrà partecipare

alle successive operazioni di vendita e, in ipotesi di aggiudicazione in favore del coniuge offerente, dovrà effettuare, a verbale, apposita dichiarazione con cui riconoscerà l'acquisto come bene personale dell'altro coniuge;

9.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori (o da quello tra essi che esercita esclusivamente la potestà), previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero dal legale rappresentante e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando anche il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi sia al/i legale/i rappresentante/i, sia al minore/incapace; deve altresì indicare gli estremi del provvedimento di autorizzazione dal Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia coniugato si applicano le prescrizioni di cui al prec. n. 9.1, a cui si rinvia;

9.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato o altra persona non fisica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante (o da altro soggetto persona fisica titolare di specifico potere rappresentativo) e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al rappresentante, nonché: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita iva della società, associazione, comitato o altra persona non fisica;

9.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare, l'offerta deve essere sottoscritta dallo stesso avvocato e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al solo avvocato;

9.5. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti, oltre a quanto prescritto in precedenza per ciascuno dei soggetti partecipanti, deve specificare quale, tra essi, in ipotesi di svolgimento della gara, sarà l'unico legittimato a presentare offerte in aumento;

9.6. per l'ipotesi di offerta formulata da procuratore speciale, oltre a quanto prescritto ai precc. nn. 9.1, 9.2, e 9.3, con riferimento al soggetto rappresentato, deve indicare i medesimi dati con riferimento al procuratore speciale;

9.7. in tutte le ipotesi deve consentire di individuare il diritto reale immobiliare per il quale l'offerta è proposta, con la specificazione del numero della procedura e del lotto, se la procedura prevede distinti lotti;

9.8. in tutte le ipotesi deve contenere, a pena di inammissibilità, l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere "inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza" (v. art. 571, comma 2, cpc), cioè al PREZZO BASE; in altri termini l'offerta deve essere almeno pari alla cifra indicata nel presente avviso, distintamente per ciascun lotto, come OFFERTA MINIMA;

9.9. in tutte le ipotesi deve specificare il termine, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, di pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari e di quant'altro sia a carico dell'aggiudicatario (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo comma cpc) pagamento che andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura (la cui intestazione e le coordinate IBAN sono di seguito indicate);

10) l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione (in conto prezzo, in caso di aggiudicazione) mediante assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al delegato, di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, secondo comma cpc), che verrà trattenuto in caso di inadempimento; tale assegno, o tale vaglia postale, deve essere inserito, insieme all'offerta, nella

busta prevista al prec. n. 7:

11) entro il termine previsto per il saldo prezzo l'offerente è tenuto al versamento di un fondo spese mediante ulteriore assegno circolare non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al delegato e di importo pari al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa); gli importi versati a titolo di spese entro il termine di centoventi giorni (ovvero quello, minore, indicato dall'aggiudicatario) dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo;

12) all'offerta, anch'essi inseriti nella busta prevista al prec. n. 7, devono essere inoltre allegati:

12.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, anche del coniuge;

12.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori o del legale rappresentante (oltreché del minore o del soggetto incapace); inoltre dovrà esservi allegata copia autentica del ricorso e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale anche del coniuge;

12.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato, o altra persona non fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che interviene in nome e per conto della società, associazione, comitato o altra persona non fisica; inoltre, ove il soggetto sia iscritto al registro delle imprese, deve essere allegato un certificato camerale aggiornato, altrimenti copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, e, per l'ipotesi che i poteri dell'offerente non emergano dal certificato camerale (o dall'atto costitutivo o dallo statuto), anche copia autentica della delibera assembleare, o del c.d.a., o di altro organo competente, relativa al conferimento dei poteri;

12.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del solo avvocato; l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare e documentare presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento, da richiedere per iscritto al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dalle ore 17,00 alle 20,00 (o in altro orario da concordare con il professionista delegato) e comunque entro e non oltre le ore 20,00 del giorno di scadenza, tutti i dati prescritti ai precc. nn. da 12.1. a 12.3., relativi al soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, primo co. cpc), cioè l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, secondo co. cpc); qualora il suddetto termine di tre giorni scada in un giorno festivo la scadenza si deve intendere riferita al primo giorno feriale successivo, sempre entro e non oltre le ore 20,00;

12.5. per l'ipotesi di offerente procuratore speciale: fotocopia dei documenti prescritti poco sopra ai precc. nn. da 12.1. a 12.3., sia con riferimento al soggetto rappresentante che al soggetto rappresentato, nonché l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;

12.6. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti: i documenti prescritti dai prec. nn. da 12.1. a 12.5. relativamente a ciascuno dei soggetti offerenti;

disposizioni ulteriori relative alle sole offerte presentate telematicamente

13) l'offerta presentata in modalità telematica deve essere conforme alle previsioni degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in 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.

14) l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento; il superiore importo dovrà essere

corrisposto mediante bonifico sul conto corrente della procedura e all'offerta deve essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento; l'accredito del superiore importo deve perfezionarsi entro le h.12.00 del giorno precedente la vendita pena l'inammissibilità dell'offerta;

15) dovrà inoltre essere versato un fondo spese in misura pari al 20% del prezzo proposto e comunque pari al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese fatta salva la restituzione dell'eccedenza; il superiore importo dovrà essere corrisposto mediante bonifico sul conto corrente della procedura e all'offerta deve essere allegata copia della contabile di avvenuto pagamento; l'accredito del superiore importo deve perfezionarsi entro le h. 12.00 del giorno precedente la vendita;

16) si precisa che i bonifici relativi ai versamenti di cui ai superiori nn. 14 e 15 devono riportare le causali specificate in premessa; si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e del fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, con l'avvertimento che 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;

17) gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito sul conto corrente intestato alla procedura, i versamenti degli importi richiesti a mezzo bonifico per cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto; l'offerente, altresì, con le stesse modalità, è tenuto alla corresponsione di una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza);

18) l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;

19) l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertaprp.dgsia@giustiziacert.it* e si intenderà 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;

20) l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015); se l'offerta telematica è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, la stessa deve contenere (secondo le modalità di trasmissione scelta)

copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

21) 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*"; si evidenzia che il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, richiamato dall'art. 15, comma 1 DM 32/2015 è il seguente: 0931752616;

operazioni di esame delle offerte e di vendita

22) il professionista delegato non accede al conto della procedura per consultarlo nel corso del periodo in cui è possibile presentare domande di partecipazione alla vendita (cioè nel periodo compreso tra la prima pubblicazione dell'avviso ed il momento in cui l'offerta è automaticamente decifrata, cioè non prima dei centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita);

23) alle operazioni di apertura ed esame delle buste contenenti le offerte (v. nn. 26 e 27), nonché alle operazioni di vendita (v. nn. 28-39) sarà possibile partecipare, da parte degli offerenti, personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) ovvero 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;

24) in ipotesi di partecipazione personale, i soggetti offerenti e/o gli eventuali procuratori speciali saranno identificati mediante esibizione di valido documento di identità; gli eventuali procuratori speciali dovranno altresì allegare l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;

25) qualora l'offerente non sia presente, con le modalità evidenziate poco sopra ai nn. 23 e 24, e l'offerta fosse unica, l'aggiudicazione potrebbe comunque avvenire a suo favore; se invece fossero presenti più offerte l'assente non potrebbe partecipare alla gara di cui all'art. 573, primo co. cpc; nell'ipotesi di offerta presentata congiuntamente da più soggetti devono essere presenti tutti gli offerenti; nell'ipotesi di offerta presentata da un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, e qualora l'acquisto sia da escludere dalla comunione, deve essere presente anche il coniuge che in ipotesi di aggiudicazione resterebbe estraneo all'acquisto;

26) il professionista delegato apre le buste telematiche e cartacee alla data, orario e luogo fissati nel presente avviso per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti che intenderanno partecipare; dopo l'apertura, il professionista delegato procederà all'esame delle buste telematiche e cartacee; il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita;

27) su ogni offerta il professionista delegato sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, primo co. cpc);

28) a questo punto il professionista delegato procede, sulle offerte valutate ammissibili, alle operazioni di vendita, distinte per ciascun lotto;

29) se l'offerta è unica ed è pari o superiore al 'PREZZO BASE', nella misura indicata nel presente

avviso, e non sono state presentate istanze di assegnazione, la stessa è senz'altro accolta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, secondo comma cpc) e i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'unico offerente: in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 33;

30) se l'offerta è unica ma è inferiore al 'PREZZO BASE' indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando 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'art. 588 cpc (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, terzo comma cpc); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 33;

31) se vi sono più offerte valide, il professionista delegato procederà con gara che vedrà la partecipazione degli offerenti telematici, che prenderanno parte alla gara in via telematica, e degli offerenti presenti, che prenderanno parte alla gara comparendo personalmente; in ogni caso la gara prende avvio dall'offerta più alta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 573, primo comma cpc) e con aumenti nella misura indicata nel presente avviso come 'MINIMA OFFERTA IN AUMENTO'; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'ultimo offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 33; 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;

32) 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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'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 tempo più breve possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 33; 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;

33) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 cpc il professionista delegato, all'esito della vendita non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 cpc, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter cpc (conformemente ai provvedimenti del GE richiamati in premessa); parimenti il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter cpc (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II cpc) qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 cpc;

34) i soggetti che si rendono aggiudicatari devono dichiarare nel verbale di vendita, qualora non abbiano già effettuato tale dichiarazione nell'offerta, la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, quale sede del Giudice dinanzi a cui è pendente la procedura esecutiva: in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 174 disp. att. cpc), l'aggiudicatario inoltre fornirà al professionista delegato informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia (se coniugato) e alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali;

35) agli offerenti non aggiudicatari saranno restituite le cauzioni e gli importi versati a titolo di spese dopo lo svolgimento delle operazioni di vendita, o comunque nel più breve tempo possibile, si precisa che le restituzioni saranno al netto delle commissioni bancarie, ove applicate;

36) esperita la vendita ed avvenuta l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la sola cauzione), entro e non oltre centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, o nel minore termine indicato dal medesimo offerente, secondo una delle seguenti modalità, che sarà indicata subito dopo l'aggiudicazione:

36.1. mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono indicate nel presente avviso;

36.2. qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 4, d. lgs. 1.9.1993 n. 385, il creditore fondiario ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, e nell'ipotesi in cui il residuo prezzo ecceda il credito fondiario nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese, v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), mediante pagamento diretto all'istituto creditore nei limiti suddetti, nonché, per la parte eccedente, mediante le modalità indicate al prec. n. 36.1.;

37) nelle ipotesi previste dal precedente n. 36.2, per la parte di prezzo che sarà pagata direttamente al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, nel termine (di centoventi giorni, ovvero in quello minore indicato dall'offerente) fissato per il versamento del prezzo l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente, comprovante l'avvenuto versamento (conformemente a quanto prescritto dall'art. 585, primo co. cpc e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa);

38) ove non avverrà il tempestivo versamento del residuo prezzo, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 574, terzo co. cpc e dall'art. 587, primo co. cpc) e saranno adottati i provvedimenti prescritti dagli artt. 587 cpc, 176 disp. att. cpc e 177 disp. att. cpc;

39) sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (conformemente a quanto prescritto dall'art. 2, comma settimo D.M. 227/2015 e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa); qualora l'aggiudicatario voglia usufruire di agevolazioni fiscali, e non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare apposita istanza in tal senso, rivolta al Giudice dell'Esecuzione, e corredata di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di idonea documentazione e comunque di ogni altro elemento che la legge prescrive relativamente al regime fiscale di cui intende beneficiare; si evidenzia che è esclusivo onere ed interesse dell'aggiudicatario individuare e consegnare tempestivamente la documentazione idonea all'ottenimento dei benefici fiscali richiesti, accertarsi della corretta tassazione, nonché promuovere eventuali impugnazioni e/o contestazioni avverso la tassazione stessa; l'aggiudicatario inoltre, se non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo, specificare se coniugato e, in ipotesi positiva quale sia il regime patrimoniale della famiglia;

40) il professionista delegato provvederà alla redazione della bozza del decreto di trasferimento ed all'esecuzione delle formalità di trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei

pignoramenti, delle ipoteche e di ogni altra eventuale formalità indicata nel decreto di trasferimento; gli importi occorrenti per le spese e metà dei compensi relativi a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa) ed il professionista delegato provvederà al pagamento delle suddette spese, oneri tributari e compensi non appena conoscerà i provvedimenti di tassazione e liquidazione, anche qualora tali provvedimenti fossero contestabili da parte dell'aggiudicatario, utilizzando il fondo spese di cui al precedente n. 11; qualora esso non fosse sufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto a versare una integrazione al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo; qualora, invece, gli oneri a carico dell'aggiudicatario siano inferiori alle somme forfetariamente versate, la differenza sarà restituita subito dopo l'espletamento delle formalità relative al decreto di trasferimento;

41) quando il professionista ritiene probabile che la vendita con incanto ex art. 576 cpc possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione ex art. 591 ter cpc;

42) 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; ai sensi dell'art. 585, IV comma, del c.p.c. "*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*"; tale dichiarazione dovrà essere resa anche per gli effetti di cui agli artt. 586 e 587 c.p.c.; ai sensi del novellato Art. 587, I comma cpc (Inadempienza dell'aggiudicatario) "*Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.*";

43) qualora dopo la emissione del decreto di trasferimento l'immobile risulterà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione; si precisa a tal proposito che l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito e che, 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.

disposizioni conclusive

Del presente avviso è realizzato un originale cartaceo sottoscritto analogicamente dal professionista delegato, custodito, fino all'espletamento delle operazioni di vendita, dal professionista delegato stesso e successivamente inserito nel fascicolo della procedura esecutiva presente presso il Tribunale di Siracusa.

Di esso, unitamente alla ordinanza/e di delega ed alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati, è data pubblicità, conformemente alle prescrizioni dei provvedimenti del GE richiamati in premessa.

a. mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (**https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**).

b. mediante pubblicazione sui siti internet **www.astegiudiziarie.it.** e **www.tribunalesiracusa.it.**

c. mediante pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it. (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it: tel 041-536991: fax 041-5351923), casa.it, idealista.it, bakeka.it;

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, previa richiesta da formulare per iscritto, al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso.

Si avvisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso.

Si evidenzia che il presente avviso, nella forma e nel contenuto, costituisce compiuta esecuzione dei provvedimenti del GE indicati in premessa, con cui sono state impartite specifiche istruzioni al riguardo.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Siracusa, 20 giugno 2026

il professionista delegato
avv. Marco Lombardo