

STEFANIA SAPUPPO  
AVVOCATO

---

VIALE SCALA GRECA 406 - D  
96100 SIRACUSA

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 4/2023 G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Stefania Sapuppo**, professionista delegata, ai sensi dell'art. 591 c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Alessia Romeo con ordinanza del 14.11.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

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

**E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO**

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

che il **giorno 18 dicembre 2025 ore 12:00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, stanza n. 26) Viale Santa Panagia n. 109, la sottoscritta Professionista Delegata, procederà all'apertura ed all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e telematiche) della piena proprietà del compendio immobiliare ivi descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

\*

**DESCRIZIONE IMMOBILE E INDICAZIONI URBANISTICHE**

**LOTTO UNICO: Piena proprietà del fabbricato destinato ad attività artigianale posto all'interno di un lotto recintato ubicato nel comune di Palazzolo Acreide (SR), in via IV Novembre n.66/A e n. 66/B, piano s1-t, al N.C.E.U. comune di Palazzolo Acreide al foglio di mappa 36, particella 258 SUB 3 (DERIVATO DALLA FUSIONE DELLE PARTICELLE 258 SUB 1 E SUB 2 DEL FOGLIO 36,) z.c. 2 CAT. C/3 CL 3 CONSISTENZA 163 MQ RENDITA EURO 673,46, SUPERFICIE: TOTALE 199 MQ.**

**COORDINATE GPS:LATITUDINE ( 37° 03' 28" N) LONGITUDINE ( 014° 54' 21" E).**

**PREZZO BASE** già ribassato: € 58.190,62 (pari al valore di stima ribassato, al netto delle decurtazioni per costi di regolarizzazione come quantificati nella relazione di stima e , stimati in complessivi € 4.000,00).

**OFFERTA MINIMA: € 43.642,97** prezzo minimo ai fini dell'efficacia dell'offerta ex art. 571 cpc (pari al prezzo base sopra indicato, ridotto di un quarto, specificando e chiarendo che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base su indicato è considerata efficace).

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

Dalla perizia di stima in atti, alla quale si rimanda per una più completa descrizione dell'immobile e della situazione urbanistica, emerge che, l'immobile è stato costruito antecedentemente alla seconda metà degli anni sessanta visto il nulla osta prot. 273 prat. 261 del 05 marzo 1969 rilasciato dal Sindaco del comune di Palazzolo Acreide in risposta alla domanda di ampliamento.

Una seconda pratica di ampliamento è stata presentata sempre nel 1971 esitata favorevolmente con nulla osta prot. 8157 prat. 17 del 30 novembre 1971 rilasciato dal Sindaco del comune di Palazzolo Acreide.

In data 29/10/2015 è stata presentata S.C.I.A. prot. 10110 esitata con parere favorevole per l'effettuazione del cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/3 dell'unità di cui al sub 1 e per la successione fusione con l'immobile di cui al sub 2 e che quindi, i due immobili sono

urbanisticamente in categoria C/3 e sono stati destinati a laboratorio artigianale non rumoroso e non inquinante, per la distilleria dioli essenziali e per la distillazione, rettifica e miscelatura degli alcolici. Al termine di tali lavori di fusione e ampliamento l'immobile risulta dotato di certificato di idoneità strutturale a firma del Tecnico Rilevatore del 26/09/2016 e di attestazione ai sensi dell'art.1 della legge 14 del 23.06.2014 modificante in parte l'art. 3 della L.R. 17/94 di "conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico sanitarie e dichiara che il fabbricato ubicato in Palazzolo Acreide via IV Novembre, identificato al foglio di mappa 36 particella 258 sub 3, può ritenersi agibile per la destinazione attuale, sempre a firma del Tecnico Rilevatore.

In data 27/02/2022 è stata presentata domanda volta ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione funzionale sull'immobile sito in via IV Novembre 66 distinto al foglio 36 particella 258 sub 3.

In data 21/03/2023 è stata presentata comunicazione di inizio lavori relativa al permesso di costruire n. 14 del 21/04/2022 realizzando però solo parzialmente quanto previsto.

In particolare, l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi che hanno consentito la parziale realizzazione al piano terra. La realizzazione però è avvenuta, per l'appunto, solo in modo parziale perché è stata realizzata la sola copertura consistente in un tetto a capriate in profilato di ferro, piastrate nei pilastri in c.a. e travi in legno lamellare, di adeguate dimensioni, con coibente termico, pannelli di onduline sottocoppo e tegole canali completa di gronde e pluviali. La tamponatura in muratura in laterizio e le grandi aperture previste prospicienti la via pubblica non sono invece state realizzate.

Al termine della realizzazione di tali lavori parziali è stata depositata presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa la relazione a struttura ultimata art. 6 L. 1086/71 – ristrutturazione e riqualificazione funzionale all'interno della zona omogenea "B" del P.R.G. pratica L. 64/74 n. 118566-17/04/2023.

La realizzazione delle tamponature in muratura in laterizio e le grandi aperture previste potranno essere realizzate entro tre anni dalla data di inizio lavori (21/03/23) previa voltura dell'intestazione del permesso di costruire n. 14/2022 che dovrà essere richiesta all'ufficio urbanistico del comune di Palazzolo Acreide. I contributi per il permesso di costruire sono stati interamente versati.

La planimetria catastale, così come gli elaborati progettuali, presentano una lieve difformità in corrispondenza della piazzola di sbarco della scala prefabbricata al piano terra che può essere regolarizzata mediante presentazione di una CILA tardiva e di una DOCFA che dovranno essere presentate agli uffici di competenza.

In via forfettaria, per regolarizzare le suddette difformità, si stima un importo pari a € 4.000,00.

L'immobile è dotato di certificato di **attestazione di prestazione energetica, Cat. G.**

Si precisa che non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio dello stesso siano conformi alle normative vigenti.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, a cui si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, ed al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Detto immobile, anche relativamente gli impianti, verrà venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova e relativamente al

quale viene espressamente esclusa la garanzia di legge. Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, pertanto, non potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento.

\*

### **STATO DI POSSESSO E ONERI CONDOMINIALI**

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode del compendio immobiliare.

Salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione del compendio immobiliare sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura, sino all'approvazione del progetto di distribuzione

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode della liberazione dell'immobile trasferito, in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. cpc..

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

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

\*

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Trattandosi di vendita sincrona mista, ex art. 22 D.M. n. 32/2015, gli offerenti potranno presentare

le offerte di acquisto e le domande di partecipazione a norma degli arrtt. 12 e 13 del citato decreto, e quindi, sia su supporto analogico mediante deposito di busta, sia con modalità telematica.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita di persona.

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

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

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

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

**L'offerta di acquisto deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, con le modalità di seguito indicate.**

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

\*

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO**

Gli offerenti dovranno depositare offerta di acquisto al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio in **Siracusa, Viale Scala Greca n. 406/D, piano primo, entro il**

**giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, solo ed esclusivamente previo appuntamento telefonico al numero 0931-1853937-3493158082, o a mezzo email a studiolegalesapupo@gmail.com** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

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

- le generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico anche mobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile; per le persone giuridiche: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità complete del legale rappresentante) e sua sottoscrizione autografa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato;

- l'indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

**Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).**

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

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare, allegata in copia autentica. Se l'offerente è incapace, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegata in copia autentica.

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;

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

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto a titolo di **cauzione**, ed una somma non inferiore al **20% del prezzo proposto**, a titolo di **fondo spese**.

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

\*

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

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

Il portale del gestore della vendita telematica è: **[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 c.p.c.), **fino alle ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte**, con la precisazione che entro detto termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi

richiesti per cauzione e fondo spese.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

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

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

**L'offerta per la vendita telematica deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

**4.** L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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

**La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

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

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

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

#### ***“Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta”***

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

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

norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. ***L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.***

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente

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

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

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000. Detto importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”*, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

*Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente 0931/752616.* In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”*, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo

<http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

\*

## **MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA**

L'offerente, nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore **al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 4/2023 versamento cauzione Lotto n....."** e una somma non inferiore **al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n.4/2023 versamento fondo spese Lotto n.....".**

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

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

**Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sono le seguenti: IBAN : IT14H0538717100000004324667.**

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

\*

## **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di

identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, 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; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerto con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare 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; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (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.

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento la cauzione ed il fondo spese ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese; b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, ed al versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

La richiesta di eventuali agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, deve essere presentata entro la data di versamento del saldo prezzo.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

\*

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

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

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

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

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

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

### **In caso di offerta unica**

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

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

### **In caso di pluralità di offerte**

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

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

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

c.p.c..

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

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

\*

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE**

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

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

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

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

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

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

**L'immobile verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri e, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, ma i costi saranno a carico dell'aggiudicatario.**

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

L'aggiudicatario, nel termine di 10 giorni dalla notifica 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 dell'art. 605 e ss. c.p.c..

\*

#### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it, mediante pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto

dell’immobile contenute nella perizia di stima, all’offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e al contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, mediante pubblicazione dell’avviso di vendita, della relazione dell’esperto stimatore e relativi allegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita, mentre le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

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

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all’art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Scala Greca n. 406/D, piano primo, (previo appuntamento telefonico al n°0931/18513937 o a mezzo email [studiolegalesapuppo@gmail.com](mailto:studiolegalesapuppo@gmail.com)), ove potrà essere consultata la relazione dell’esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l’intero fascicolo da parte dei creditori),

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

Siracusa, lì 16 settembre 2025

Il Professionista Delegato

**Avv. Stefania Sapuppo**