

AVV. STELLA MESSINA
VIA TEVERE,3
96100 SIRACUSA
TEL. E Fax 0931/68236
PEC stella.messina@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDURA. ES. IMM. N. 107/1994 Reg.Es.
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Stella Messina, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. , per il compimento delle operazioni di vendita

AVVISA

che il giorno 19.12.2025 alle ore 10,00, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, stanza n. 26), Viale Santa Panagia n. 109, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.fallcoaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Immobili posti in vendita:

Descrizione degli immobili:

Lotto A :

Lotto 2a: terreno recintato in Siracusa con accesso da Via Isole Ellice di mq. 442 identificato al Catasto foglio 146 p.lla 729 . Il terreno si trova in “area di riordino urbanistico di tipo C – zona CR1c”, come da CDU. Occorre effettuare l’allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base d’asta € 13.260,00. Ai sensi dell’art.571 c.p.c. l’offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 9.945,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 1.000,00.

Lotto 5a: villino in Siracusa di mq. 139 circa con terreno di pertinenza di mq 565 circa , veranda coperta di mq.20 e tettoia esterna di mq. 23, aente accesso dal numero civico 26 di Via Isole Ellice identificato al Catasto foglio 146 p.lla 650 Cat. A/7. E’ stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 724/94 pratica n. 25/M non comprendente la tettoia. Costi di completamento della pratica € 6.500,00, costi demolizione tettoia € 400,00. Occorre effettuare l’allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 108.750,00. Ai sensi dell’art.571 c.p.c. l’offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 81.562,50 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 6.000,00.

Lotto 6a: villino in Siracusa di mq 74 dotato di due verande coperte di mq 9,60 e 11,30 , tettoia esterna di mq 15 , locali deposito di mq 8 e con terreno di pertinenza di mq 580 aente accesso dal numero civico 28 di Via Isole Ellice identificato al foglio 146 p.lla 701 sub 2 Cat. A/7. E’ stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica n. 129/S, che non ricomprende i depositi esterni e la tettoia. Costi previsti per il completamento della pratica € 12.000,00, costi di demolizione depositi e tettoie € 1.000,00. Occorre effettuare l’allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 60.000,00. Ai sensi dell’art.571 c.p.c. l’offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 45.000,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 3.000,00.

Lotto 9a: villino in Siracusa di mq 96 oltre veranda di mq 13 e terreno di pertinenza di mq 602, aente accesso dal numero civico 20 di Via Isole Ellice identificato al Catasto foglio 146 p.lla 753. Il lotto ricomprende anche la p.lla 385 del foglio 146. E’ stata presentata istanza in sanatoria ai sensi della L. n. 724/94

pratica n. 240/G. Costi previsti per il completamento della pratica € 15.500,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 37.500,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 28.125,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 2.000,00.

Lotto 10a: villino in Siracusa di mq 77,72 , oltre veranda coperta di mq 23,80 ed una tettoia esterna in legno di mq 16 e terreno di pertinenza di mq 591, con accesso dal numero civico 16 di Via Isole Ellice, identificata al catasto foglio 146 p.lla 425 Cat. A/7.Risulta presentata istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica n. 16/P non ricomprensente la tettoia.

Costi previsti per il completamento della pratica € 10.500,00, come meglio specificato nelle relativa CTU. Costi di demolizione tettoia € 300,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00.Prezzo base € 60.562,50. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 45.421,88 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 3.000,00.

Lotto 11a: villino in Siracusa di mq 85, oltre veranda coperta di mq 40 e locale di sgombro di mq 13 e terreno di pertinenza di mq 667 identificata al catasto al foglio 146 p.lla 707 sub 4 Cat. A/7, con accesso dal numero civico 14 di Via Isole Ellice. Il lotto ricomprende anche una porzione di mq 28 della p.lla al catasto terreni 756. Risulta presentata istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica 17/L non comprendente la piccola tettoia. Costi previsti per il completamento della pratica € 11.000,00 . Costi di demolizione € 200,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 78.000,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 58.500,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 4.000,00.

Lotto 14a: villino in Siracusa su due elevazioni fuori terra, piano terra di mq 99, primo piano di mq 42, veranda coperta di mq 25 terrazzo al piano primo di mq 42 e locale deposito esterno, terreno di pertinenza di mq 550 in Via Isole Ellice, 10, identificato al catasto foglio 146 p.lla 742 Cat A/7. Risulta presentata istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/94 Pratica n.

5/V non comprendente il locale deposito. Costi previsti per il completamento della pratica € 26.000,00. Costi di demolizione deposito € 700,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 129.600,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 97.200,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 7.000,00.

Lotto 15a: villino in Siracusa di 91 mq, veranda coperta di mq 23 e tettoia esterna di mq 14, terreno di pertinenza di mq 550 in Via Isole Ellice, 12 identificato al catasto foglio 146 p.lla 754 Cat A/7. Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica n. 12/M non comprendente la tettoia. Costi previsti per il completamento della pratica € 1.500,00. Costi di demolizione tettoia € 800,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 73.500,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 55.125,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 4.000,00.

Lotto 16a: terreno in Siracusa di mq 654 in Via Isole Ellice identificato in catasto al foglio 146 p.lla 737, 744 e 746. Terreno ricadente in "area di riordino urbanistico di tipo c- zona CR1c", come da CDU. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 19.620,00 . Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 14.715,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 1.000,00.

Lotto 17a: villino in Siracusa a due elevazioni fuori terra di mq 82 piano terra, oltre veranda coperta di mq 24, mq 64 primo piano oltre a terrazzo di mq 42, in Via Isole Ellice n. 14 identificato al catasto foglio 146 p.lla 709 sub 2 Cat. A/7. Risulta presentata istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica n. 20/M. Costi previsti per il completamento della pratica € 13.500,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 96.600,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 72.450,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 5.000,00.

Lotto 19a: villino in Siracusa di mq 48, oltre veranda coperta di mq 15, locale di sgombero esterno di mq 5 e terreno di pertinenza di mq 578 in Via Isole Ellice n. 6 identificato al catasto al foglio 146 p.lla 699 sub 2 Cat. A/7. Risulta presentata domanda in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 pratica n. 80/F non comprendente il locale di sgombero esterno. Costi previsti per il completamento della pratica € 6.000,00. Costi di demolizione locali di sgombero € 300,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 39.000,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 29.250,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 2.000,00.

Lotto 22a: villino in Siracusa di 79 mq, veranda coperta di mq 8, terreno di pertinenza di mq 679 in Via Isole Ellice snc identificato al catasto foglio 146 p.lla 505 Cat A/7. Risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94 pratica n. 38/M respinta con atto di ripulsa del 21.10.2008. L'immobile è comunque regolarizzabile ai sensi della L. 326/2003 ritenendo verificate le condizioni previste dall'art. 40 L. 47/85. Costi previsti di regolarizzazione circa € 11.000,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 54.675,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 41.006,25 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 3.000,00.

Lotto 23a: villino in Siracusa di 45 mq, veranda coperta di mq 24 ,locale deposito esterno di mq 13, terreno di pertinenza di mq 575 in Via Isole Ellice n. 2 identificato al catasto foglio 146 p.lla 703 sub 3 Cat A/7. Non risulta presentata domanda di sanatoria. L'immobile è comunque regolarizzabile ai sensi della L. 326/2003 ritenendo verificate le condizioni ex art. 40 L. 47/85.

Costi previsti di regolarizzazione circa € 10.000,00. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 39.825,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 29.868,75 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 2.000,00.

Lotto 24a terreno in Siracusa Via Isole Ellice di mq 7.942 identificato al foglio 146 p.lle 339,725,726,741,722,720,715 e

733. Comparto G8 del PRG, come da CDU. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00.

Prezzo base € 277.870,00. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 208.402,50 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 14.000,00.

Lotto B (25) terreno in Siracusa C.da Fanusa Milocca identificato al foglio 147 p.lla 10,11(fabbricato rurale),15,16,22,32,37 e 78 (fabbricato rurale) esteso HA 6.30.67. La situazione è regolare ad esclusione del mancato accatastamento della piccola costruzione realizzata in corrispondenza del pozzo trivellato presente nella p.lla 16. Il costo per la regolarizzazione catastale è previsto in € 1.500,00.

La destinazione prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E), come da CDU. I fabbricati rurali ricadenti nella p.lla 11 e la vasca di raccolta presente nella p.lla 37 sono di vecchia fattura e risalenti a data anteriore il 1967 . Per il fabbricato rurale destinato a magazzino sito nella p.lla 78 risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n. 655/S, mentre la struttura di chiusura del pozzo trivellato insistente sulla p.lla 16 è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo edilizio ma sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

I costi presunti di regolarizzazione urbanistica inclusi quelli previsti per la definizione della pratica n. 655/S ammontano presuntivamente ad € 1.500,00.

Prezzo base € 161.367,19. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 121.025,40 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 9.000,00

Lotto C (26) Terreno sito in Siracusa C.da Fanusa Milocca esteso HA 4.41.83 al foglio 125 p.lla 553 e 572 (fabbricato rurale). La destinazione prevista dal vigente PRG è quella agricola (zona E), come da CDU. Il fabbricato rurale distinto dalla p.lla 572 , destinato a magazzino, è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo edilizio ma si ritiene sanabile ai sensi dell'art. 40 della L.47/85.

I costi presunti di regolarizzazione urbanistica ammontano presuntivamente ad € 4.000,00

Prezzo base € 149.132,82. Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 111.849,62 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 8.000,00.

Lotto F (27): villino in Siracusa di mq 62 e terreno di pertinenza. Nel catasto terreni è distinto dal foglio 125 p.lla 41, classificato come fabbricato rurale esteso mq 58, in Siracusa C.da Fanusa Milocca. La situazione catastale è irregolare non risultando censita al catasto fabbricati la costruzione. Costo di regolarizzazione previsto € 1.500,00. La situazione urbanistica risulta regolare considerato che la costruzione è stata realizzata in zona agricola in data antecedente al 1967. Occorre effettuare l'allineamento catastale al costo di € 100,00. Prezzo base € 37.200,00 Ai sensi dell'art.571 c.p.c. l'offerente può presentare offerte di acquisto minime di € 27.900,00 e cioè il prezzo base ridotto di un quarto. Aumento minimo € 2.000,00.

Per tutti i lotti di cui sopra, l'aggiudicatario, solo ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 , comma 5, testo unico di cui al DPR n. 380 del 2001 e di cui all'art. 40, sesto comma della L. 47/85 e successive per la regolarizzazione degli abusi edilizi presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come descritti nelle relazioni del CTU depositate nella procedura e pubblicate nei siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it .

Per tutti i lotti:

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: 20% del prezzo offerto.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è

irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 18.12.2025.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata, e deve depositare, con le medesime modalità, un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. 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'accrédito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, Via Tevere,3, previo appuntamento telefonico (093168236). Sulla busta chiusa dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, del

professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

- Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.
- L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
 - la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
 - 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.
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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 possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.fallcoaste.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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.

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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo versato a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite n. 2 separati bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva immobiliare N. 107/1994 al seguente IBAN IT76J0623017102000015347136.

I bonifici, con causale “Proc. Esecutiva n. 107/1994 R.G.E., lotto 2a,5a,6a,9a,10a,11a,14a,15a,16a,17a,19a,22a,23a,24a,Lotto B, Lotto C e lotto F , versamento cauzione” e “Proc. Esecutiva n. 107/1994 R.G.E., lotto 2a,5a,6a,9a,10a,11a,14a,15a,16a,17a,19a,22a,23a,24a,Lotto B, Lotto C e lotto F , versamento fondo spese”, dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (oggi pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. 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'art. 490 c.p.c.. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 con dette modalità precise.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento e in particolare:
a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, l'uno in 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 spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 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 all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c..

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

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Zucchetti, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne seguia un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.fallcoaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.fallcoaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 in perizia, 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 che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

Tutte le attività che a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

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; 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.

Ai sensi dell’art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire 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 prenotazione della visita che apre l’apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Stella Messina, in Siracusa, Via Tevere,3, (Tel. e Fax: 093168236).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211
- email: aste@fallco.it

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

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

- pubblicazione dell’ordinanza e dell’avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell’ordinanza, dell’avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema “Aste Click” dell’avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it.

AVV. STELLA MESSINA
VIA TEVERE,3
96100 SIRACUSA
TEL. E Fax 0931/68236
PEC stella.messina@avvocatisiracusa.legalmail.it

Siracusa , 01.09.2025

Il professionista delegato
Avv. Stella Messina