

**AVV. ANGELA MAIELI**  
Viale Santa Panagia n. 136/E  
96100 Siracusa  
Tel. 0931 1380267 - mobile 3392899905  
avv.angelamaieli@gmail.com

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita all'asta sincrona a partecipazione mista**  
**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 165/2023 R.E.I**

La sottoscritta Avv. Angela Maieli, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Concita Cultrera, ai sensi degli artt. 569 e art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 02-07-2024 nel procedimento esecutivo immobiliare **n. 165/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **04 Febbraio 2026 alle ore 10:00**, presso la sala aste del Palazzo di Giustizia di Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, livello 0, corpo B, n. 26, 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, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**SECONDO IL MODELLO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

Del seguente bene immobile meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti redatta dall'Ing. Manuela Grande in data 11-04-2024, cui si fa espresso richiamo e disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati, e precisamente:

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO 2:** "Immobile a destinazione commerciale, in Floridia (SR), Via G. Garibaldi n. 81, a piano terra di un organismo edilizio costituito, nel complesso, da tre elevazioni fuori terra. Attualmente il lotto risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio **25 particella 2891 subalterno 2 di 109 mq, cat C/1, classe 3**. Stato dell'immobile libero.

**PREZZO BASE: € 44718,75 (quarantaquattromilasettecentodiciotto/75).**

**OFFERTA MINIMA: € 33539,06 (trentatremilacinquecentotrentanove/06).**

**RILANCIO MINIMO: 3000,00 (tremila/00).**

**Situazione urbanistica:** La relazione di stima ha evidenziato che l'intero organismo edilizio è stato edificato con originaria C.E. n°516 del 20/03/79. In seguito è stata rilasciata C.E. in sanatoria n°67 del 26/12/03 per regolarizzare alcune opere. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto. Risultano alcune modifiche interne che possono regolarizzarsi con CILA in sanatoria e (Segnalazione Certificata di Agibilità) SCA, con oneri determinati in via orientativa di € 2.077,00.

**DISPONIBILITA' DEL BENE:** allo stato l'immobile è libero.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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. 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si dichiara di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti posti a servizio dell'immobile sono conformi alla normativa vigente.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6-6-2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28-2-1985 n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 6-6-2001, n. 380 e dell'art. 40, co. 6 della legge 28-2-1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellati a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o dalla 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 segg. c.p.c.

### IBAN CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA:

**IT 39 U 05387 17100 000004206716**

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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 che è irrevocabile e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e sussistendone le condizioni, si darà luogo all'aggiudicazione, può essere presentata da procuratore legale a norma dell'art. 579 co. 3 c.p.c. In tal caso, il procuratore legale, cioè 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, **rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

**L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 03/02/2026 (antecedente a quello di vendita).**

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

**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, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.**

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio e in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria.

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata, in bollo e in busta chiusa, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 136/E, primo piano, previo appuntamento telefonico al numero 0931 1380267 oppure 3392899905. 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, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 cpc e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia:

- 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 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; 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; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti e contenere l'indicazione di chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento:
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore 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 e non soggetto a sospensione feriale);
- l'espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima;

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis.

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.

All'offerta dovranno essere allegati due assegni circolari o vaglia postali, inseriti nella medesima busta chiusa contenenti l'offerta, intestati all' Avv. Angela Maieli, con clausola non trasferibile, uno a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di inadempimento) dell'importo del 10% del prezzo offerto e uno a titolo di fondo spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione di eventuale eccedenza) dell'importo del 20% del prezzo offerto.

#### **PRESENTAZIONE OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la **Società ASTE GIUDIZIARIE** che vi provvederà mediante il suo portale.

Il referente della procedura è il professionista delegato.

L'offerta di acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Entro lo stesso termine dovranno essere perfezionati, mediante effettivo accredito nel conto della procedura, i versamenti a titolo di cauzione e fondo spese di cui infra. 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 dichiarata inammissibile.

Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del DM 32 del 26/02/2015, che di seguito si riportano:

*“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 e' 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'autorita' 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento

informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche

tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' 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), nonche' 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 e' 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 conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 modalita' 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 Modalita' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 identita' 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, e' 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura, il cui iban è sopra indicato, con la seguente causale “**Procedura esecutiva RGE n. 165/2023 versamento cauzione**”; tale importo sarà trattenuto in caso di inadempimento. L’offerente dovrà altresì versare con le stesse modalità, a titolo di fondo spese, (che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, salva la restituzione dell’eccedenza), una somma pari al 20% del prezzo offerto indicando la seguente causale “**Procedura esecutiva RGE n. 165/2023 versamento fondo spese**”. I predetti bonifici dovranno essere effettuati, a pena di inammissibilità, in modo tale che l’effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di verifica telematica, a pena di inammissibilità dell’offerta.

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 DPR 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 bolli digitali”.

Per l’ipotesi prevista dall’art. 15 co I DM 32/2015 il numero di fax dell’Ufficio Giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.

**ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati, secondo le disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se il soggetto è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato 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; se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultano 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;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese e, segnatamente, in caso di offerta cartacea, per ciascun lotto per il quale si presenta l'offerta, dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili e /o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato di cui uno in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed uno non inferiore al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese; in caso di offerta telematica, dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifici bancari 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

#### **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 dell'offerta telematica, dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato 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 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.

Il giorno sopra indicato il referente della procedura, esaminerà le offerte e verificherà la regolarità, dà inizio alle operazioni di vendita.

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



Se 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. 591<sup>ter</sup> c.p.c.;

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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 la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> 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. 591<sup>ter</sup> c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilerà apposito verbale e provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 bis cpc co, II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta ad aumento del quinto di cui all'art. 584 cpc.

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

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi sono sopra indicati il residuo prezzo (detratto l'acconto già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. (dichiarazione relativa agli obblighi "antiriciclaggio") 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; con la precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione, con decreto dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. Att. cpc.

\*\*\*\*\*

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ex art. 41 co. IV d. lgs.385/1993, al versamento sul conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza estro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale 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; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI PUBBLICITA'**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. Cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'incanto.

Ai sensi dell'art. 560 cpc, la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Angela Maieli, previo appuntamento telefonico ai recapiti 0931 1380267 oppure 3392899905.

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

Del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e all'elaborato peritale, verrà data pubblicità mediante pubblicazione sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ; mediante pubblicazione, a cura di Edicom Finance, tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

Siracusa, 10-11-2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Angela Maieli