

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI R.G.N.222/2024
PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. DANIELA RIGOLI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE D.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO
DISCIPLINARE DI GARA
AVVISO DI VENDITA N. 1
CON ASTA SINCRONA MISTA

Il Sottoscritto Avv. Daniela Rigoli, con studio in Siracusa (SR) al viale Santa Panagia n. 136/R, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siracusa – Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio– con provvedimento reso in data 17/10/2025, nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno **25/03/2026 ore 10:00** presso la sala d'aste telematiche sita presso il Tribunale di Siracusa, livello 0, corpo B, n. 27, si procederà alla vendita senza incanto con l'osservanza delle modalità telematiche secondo il modello della **vendita sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., sul portale www.garavirtuale.it, con gara in caso di più offerenti, della proprietà dell'unità immobiliare come di seguito descritta:

LOTTO UNICO:

“Piena proprietà del terreno sito in Lentini (SR) contrada Tirirò, censito nel Catasto terreni al foglio 32 particella 79-AA agrumeto di ettari 1,7649 e particella 79-AB pascolo arborato di ettari 0,1290;
Piena proprietà del terreno sito in Lentini (SR) contrada Tirirò, censito nel Catasto terreni al foglio 32 particella 80- AA uliveto di ettari 0,0018 e particella 80-AB Agrumeto di ettari 0,2228;
Piena proprietà del terreno sito in Lentini (SR) contrada Tirirò, censito nel Catasto terreni al foglio 32 particella 81- AA Seminativo irriguo di ettari 0,3544 e particella 81-AB Agrumeto di ettari 0,2767”

PREZZO BASE (pari al valore di stima al netto delle decurtazioni) **complessivi €. 75.000,00**,

OFFERTA MINIMA AI FINI DELL'EFFICACIA (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.,). **€. 56.250,00**

RILANCIO MINIMO (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 4.000,00**

DISPONIBILITÀ DEL BENE: OCCUPATO

* * * * *

L' immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella perizia di stima pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro 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 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dagli atti della procedura, ed in particolar modo dalla relazione tecnica, risulta che il bene oggetto di stima è composto da terreni su cui sorgono dei fabbricati ad uso agricolo. Detti terreni sono per lo più pianeggianti costituiti da agrumeto in cattive condizioni vegetative, sesto di 5x5 m., con ventiera di olivi ed un impianto arboreo a spalliera completamente morto, apparentemente pescheto, assimilabile quindi ad un seminativo. Sulle particelle 79 ed 81 vi è la presenza di due invasi artificiali per accumulo d'acqua. I fabbricati ad uso agricolo sono edificati sulla particella 79 e possono essere distinti in un corpo unico costituito da tre fabbricati ed un fabbricato distaccato. Tale corpo è costituito da due magazzini, uno dei quali con forno in pietra ed un terzo locale costituito da unico vano con corridoietto con wc e lavandino, adibito ad appoggio per il riposo ed

i pasti, ma che può essere comunque assimilabile anch'esso ad un magazzino. I tamponamenti sia esterni che interni sono con intonaco, vi è presenza di umido di risalita che in parecchi punti sia all'esterno che all'interno dei fabbricati ne ha provocato il distacco. L'impianto elettrico fuori traccia non è funzionante, così come quello idrico. Vi è la presenza di n.3 serbatoi in eternit sul tetto piano. L'altro fabbricato distaccato è una porcilaia in muratura portante, pavimentazione in battuto di cemento e copertura posticcia con pannello coibentato, fissato con blocchetti in pietra ed ha una superficie di 22,75 mq. Complessivamente i fabbricati si presentano tutti in cattivo stato manutentivo.

Le particelle facenti parte del lotto ricadono tutte in Zona "E" agricola.

Il CTU, a seguito di richiesta di accesso agli atti, ha ottenuto dal Comune di Lentini la dichiarazione che non vi sono concessioni edilizie, permessi edilizi o altra documentazione attestante la regolarità urbanistica-edilizia dei fabbricati e degli invasi artificiali presenti nel lotto.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati sulla particella 79, pertanto, il CTU ha svolto una ricerca presso gli archivi delle foto aeree storiche dell'Istituto Geografico Militare acquisendo la foto aerea del volo del 09/06/1967 dalla quale è emerso che i fabbricati a quella data erano già esistenti. Quindi i fabbricati risultano essere edificati in epoca antecedente al 01/09/1967, pertanto non vi sono irregolarità da sanare.

I fabbricati non risultano accatastati e l'Agenzia delle Entrate, annoverandoli tra i fabbricati non dichiarati, attribuisce d'ufficio un numero di particella e subalterno.

Non vi è presente dichiarazione di agibilità o abitabilità.

Per quanto riguarda gli invasi artificiali, dalle foto aeree di Google Earth e dal Ministero dell'Ambiente, si è potuto appurare che alla data del 20/09/2003 gli invasi erano entrambi esistenti, mentre nell'anno 2000 era esistente solamente l'invaso sulla particella 79, così come nell'anno 1994, mentre nell'anno 1988 non vi era alcun invaso. All'uopo, considerato che il Piano Regolatore Generale e il Regolamento Edilizio attuali sono in vigore dal 1989 e che in zona "E" è consentita la realizzazione di serbatoi idrici, la doppia conformità è verificata e pertanto gli invasi sono sanabili.

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica per i fabbricati, né è possibile predisporla poiché i fabbricati non sono accatastati e poiché trattasi di edifici rurali non residenziali.

Per tutte le altre precisazioni di natura tecnica ed i costi individuati dal CTU per regolarizzazioni/sanatorie si rimanda espressamente alla relazione peritale.

1. Condizioni della vendita

- Il Compendio è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sui siti internet indicati in ordinanza.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del DM 37/2008 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestano di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.
- 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 i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.

- La vendita avviene alla condizione “**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l’immobile**” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.

2. Pubblicità

- Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell’ordinanza di vendita:
 - sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all’art. 490 comma 1 cpc;
 - sui siti www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
 - a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” sui siti immobiliari privati casa.it; idealista.it; bakeka.it; nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, sul sito www.asteannunci.it.

3. Modalità di partecipazione

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall’art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, l’offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o su supporto analogico (cartaceo) mediante deposito di busta, oppure in via telematica secondo le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l’offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al referente della procedura.

Fermo quanto previsto dall’articolo 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 -, pena l’inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

Si dà atto ed avvisa che la validità e l’efficacia dell’offerta di acquisto sono regolate dall’ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

L’offerta presentata, sia telematica che analogica, è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell’offerente alla gara.

- 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 in misura pari al quinto del prezzo proposto**, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione per l’eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall’aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell’aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo. .

A. OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Il gestore della vendita è la società EDICOM, che vi provvederà a mezzo il suo portale www.garavirtuale.it mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l’Avv. Daniela Rigoli, dinnanzi al quale avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell’art.571 e ss. Cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione

Gli offerenti potranno formulare offerta d’acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall’ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data

fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine, a pena di inammissibilità, dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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).

Le **offerte presentate con modalità telematica**, da intendersi irrevocabili, devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 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

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 (*che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita*), 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 informativi 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".

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: 0931752616.**

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 boli digitali".

A.1) MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA –

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, 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 (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale "**Procedura esecutiva RGE n. 222/2024 versamento cauzione**", e con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza), indicando la seguente causale "**Procedura esecutiva RGE n. 222/2024 versamento fondo spese**".

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura**, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti: **IBAN: IT 91 T 02008 17102 000107371484**

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

B. OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile) dovranno essere presentate , **previo appuntamento telefonico**, presso lo studio del professionista delegato, sito in Siracusa al viale Santa Panagia n. 136/R, **entro e non oltre le ore 12 del giorno 24/03/2026 (quale giorno precedente l'esperimento della vendita)** 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, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali per cauzione e fondo spese di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

Al momento dell'offerta, l'offrente 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 tutte le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del giudice, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis cpc.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente contenente, a pena d'inefficacia, **le generalità complete dell'offerente** (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la

data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante); copia fotostatica di documento di identità e **la sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia conforme all'offerta), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafi del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni; nonché, a pena di inefficacia, **l'indicazione del lotto per il quale è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori** che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione fissato nell'avviso di vendita, mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono già indicati nell'avviso di vendita); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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

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.

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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B.1) MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO

Unitamente alla dichiarazione suddetta, a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) ed e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza) entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

4. Allegati all'offerta cartacea o telematica

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, pena l'inefficacia, e del codice fiscale, o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura speciale o certificato camerale, etc..), dell'offerente ed ogni altro documento utile che facoltizzi la partecipazione all'asta.

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 sottoscritto/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 sottoscritto 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 (ad es. procura speciale o certificato camerale).

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, la stessa deve contenere la sottoscrizione autografa di ciascun offerto con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva 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.

- 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 ma entro la data di versamento del saldo prezzo.

I documenti allegati all'offerta presentata con modalità telematica, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.garavirtuale.it.

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

5. Disposizioni comuni ad entrambe le modalità di presentazione delle offerte

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

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.

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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza ed 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 tutte le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del giudice, salvo quanto previsto dall'art. 149 bis cpc

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

6. Modalità di svolgimento della gara con modalità sincrona mista

- Sul portale www.garavirtuale.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica
- L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuto dal Delegato nel luogo da questi scelto ed ivi indicato, ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
 - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
 - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
 - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.garavirtuale.it
- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.garavirtuale.it è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Nel **giorno 25 marzo 2026 ORE 10:00 presso la sala d'aste del Tribunale di Siracusa di Viale Santa Panagia n.109**; dovrà presentarsi l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica.
- La gara, **che si svolge con modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del delegato avv. Daniela Rigoli, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ed ammessi alla gara.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.
- L'asta avrà luogo sul portale www.garavirtuale.it il giorno **25 marzo 2026 ORE 10:00 e seguenti** e avrà una durata di **3 minuti**. Tale orario di inizio gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.
- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate **più offerte criptate e/o analogiche 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.
- In caso di **un'unica offerta** criptata e/o analogica valida 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 cd 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'art. 588 c.p.c.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art 588 cpc , all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'assegnazione o aggiudicazione ai sensi dell'art 573 cpc bensì sospende la bivendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter cpc

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l’aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (nell’individuare l’offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l’offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ed ogni altro elemento utile). 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.

Se l’offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non si procederà all’aggiudicazione o all’assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l’assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l’ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell’art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà 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.).

- **La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all’ultima offerta valida. L’offerente che avrà fatto l’ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell’art. 579, III comma, c.p.c. l’avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l’immobile deve essere definitivamente intestato.
- Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di cui all’ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell’aggiudicatario dalla data di efficacia dell’atto di trasferimento.

Il professionista delegato provvederà altresì, alle restituzioni previste dall’art. 591bis c.p.c. 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 all’aumento del quinto di cui all’art. 584 c.p.c..

7. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Entro il termine massimo di **120** giorni dall’aggiudicazione (termine non prorogabile) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall’aggiudicazione e di confisca della cauzione, l’aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, agli estremi sopra indicati, il residuo prezzo (detratto l’importo già versato a titolo di cauzione) e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all’ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto già depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene.

In ogni caso, l’aggiudicatario consegna al professionista delegato la contabile del bonifico eseguito; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo (**termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale**).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell’offerta, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell’esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall’aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d’ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell’aggiudicatario.

Sono a carico dell’aggiudicatario le imposte gravanti sull’acquisto dell’immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell’art. 2 co. VII del D.M. 227/2015 nonché quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario è 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 richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

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

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 nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario; in mancanza di espressa 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.

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

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Professionista delegato al numero 320/5315247 ovvero tramite email all'indirizzo avv.danielarigoli@gmail.com.

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

- telefono: **041-5369911**
- email: info.siracusa@edicomsrl.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Siracusa, lì 03/12/2025

Il Professionista delegato
Avv. Daniela Rigoli