

AVVISO DI VENDITA  
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il sottoscritto Avv. Francesca Romana Riili, vista l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega a professionista emessa dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera in data 22/05/2025, con cui è stata disposta la vendita del bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E.I. n. 257/2024** pendente presso il Tribunale di Siracusa ed è stata conferita la delega per le relative operazioni al sottoscritto professionista, visti gli artt. 569 e 591bis c.p.c.,

COMUNICA

che il giorno **5 maggio 2026 alle ore 11.00** presso il proprio studio in Siracusa, viale Santa Panagia n. 141/d, si svolgerà il **terzo tentativo di vendita senza incanto, mediante il modello della vendita sincrona mista**, regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, in unico lotto del bene sotto descritto per il prezzo base stabilito in **€ 46.687,50** e pertanto per tale giorno e ora sono convocati le parti e gli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

SPECIFICA

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o dal cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dalla sottoscritta in qualità di professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO

**Diritto di proprietà su fondo rustico con magazzino e cisterna, sito a Lentini (SR), Contrada Serravalle Xirumi**, censito come segue:

- 1) al Catasto Terreni foglio 22, particella 91, qualità serra, classe U, are 36 centiare 60, r.d. € 302,44, r.a. € 88,84;
- 2) al Catasto Terreni foglio 22, particella 97, porzione AA qualità pascolo classe 3, are 22 ca 45, r.d. € 1,74, r.a. € 0,58, porzione AB qualità agrumeto classe 3, are 17 ca 25, r.d. € 75,73, r.a. € 24,94;
- 3) al Catasto Terreni foglio 22, particella 111, porzione AA qualità semin arbor classe 2, are 1 ca 27, r.d. € 0,82 r.a. € 0,13, porzione AB qualità semin irrig classe 2, are 5 ca 51, r.d. € 6,26, r.a. € 3,70, porzione AC qualità agrumeto classe 3, are 3 ca 32, r.d. € 11,83 r.a. € 4,80;
- 4) al Catasto Terreni foglio 22, particella 113, qualità serra classe U, are 28 ca 80, r.d. € 214,19, r.a. 69,91;

- 5) al Catasto Terreni foglio 22, particella 615, porzione AA semin irrig classe 2, ha 1 are 22 ca 93, r.d. € 139,67, r.a. € 82,53, porzione AB qualità agrumeto classe 3, are 39 ca 60, r.d. € 141,12, r.a. € 57,26;
- 6) al Catasto terreni foglio 22, particella 617 (cisterna);
- 7) al Catasto Terreni foglio 22, particella 150, qualità agrumeto classe 3, are 15 centiare 30, r.d. € 67,17, r.a. € 22,13;
- 8) al Catasto Terreni foglio 22, particella 154, porzione AA qualità semin irrig classe 2, are 13 ca 08, r.d. € 14,86, r.a. € 8,78, porzione AB qualità agrumeto classe 3, ha 1 are 54 ca 92, r.d. € 552,07, r.a. € 224,03;
- 9) al Catasto Fabbricati foglio 22, particella 593, subalterno 2, categoria C2 classe 1, mq 33, rendita catastale € 37,49;

confinante nel complesso a sud e nord con proprietà di terzi, a est con strada privata interpodereale, ad ovest con Canale Fiumefreddo.

Dalla relazione di stima risulta che:

*“Attualmente il fondo rustico è assimilabile a un seminativo irriguo...Il fondo rustico, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lentini in data 19 dicembre 2024, ricade in zona “E” (zona agricola) del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 1267/89 del 12 ottobre 1989...l’edificio risulta esente dall’obbligo di attestazione di prestazione energetica”.*

Il fondo deve considerarsi nel possesso, sebbene non materiale, del sottoscritto custode ed è libero da occupanti, affittuari o comodatari.

In ogni caso, ove ne ricorrono i presupposti, si avverte che l’aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all’articolo 40 comma 6 della L. n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### AVVERTE

che maggiori informazioni possono essere fornite dalla sottoscritta a chiunque vi abbia interesse ex art. 570 c.p.c. presso il proprio studio in Siracusa, viale Santa Panagia n. 141/d o ai seguenti recapiti:

- telefono 339/8809719
- email francescaromanariili@yahoo.it
- pec francescaromanariili@avvocatisiracusa.legalmail.it

#### MODALITA’ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

L’immobile viene posto in vendita al prezzo base di **€ 46.687,50**, pari al prezzo dell’ultima vendita, determinato al netto delle somme stimate dall’esperto per smaltimento eternit,

smaltimento e trasporto in discarica conglomerato cementizio, smaltimento fitosanitari e altri prodotti, regolarizzazione invaso, ribassato di un quarto.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile posto in vendita personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma.

**L'offerta minima è pari ad € 35.015,65** ovvero al suddetto prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto, sia telematiche che analogiche, sono irrevocabili, salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione o partecipazione alla gara dell'offerente.

Per la presente vendita il G.E. ha ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, nominando referente della procedura il professionista delegato e gestore della vendita telematica la Società ZUCCHETTI, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Pertanto, si dà atto della possibilità di presentazione delle offerte sia su supporto analogico mediante deposito di busta, sia in via telematica, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12:00 del giorno feriale (escluso il sabato) precedente a quello fissato per la vendita, ovvero **fino alle ore 12.00 del 4 maggio 2026, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per la vendita telematica il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato** (per l'offerta analogica), **in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta

---

analogica), di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in ***misura pari al quinto del prezzo proposto***, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'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 decaduta dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante ***bonifico su conto corrente*** con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

L'offerta sia telematica che analogica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto professionista, sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 141/d. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione. Provvederà il professionista ricevente o un suo delegato ad apporre, ai sensi dell'art. 571, co. 4, c.p.c., il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La presentazione delle relative istanze di partecipazione (mediante domanda in regola con l'imposta di bollo vigente) deve avvenire presso lo studio del sottoscritto professionista a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo. L'istanza di partecipazione dovrà consistere in una dichiarazione contenente, a pena di inefficacia, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale) del soggetto cui andrà intestato l'immobile, copia fotostatica di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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.

---

All’offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento; l’offerente è tenuto a presentarsi all’esperimento di vendita sopra indicato.

L’offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale del 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell’eccedenza.

Gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista o il suo delegato sigilla in maniera idonea al momento del deposito.

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

*“Art. 12. Modalità di presentazione dell’offerta e dei documenti allegati”*

- 1. L’offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l’indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;*
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
- 2. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization.*
- 3. L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all’articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è*

*messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

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

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

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

**Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

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

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

*1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia. 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. 3. Il software di cui all'articolo 12, comma*

---

*3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

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

*1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.”*

L'iban del conto corrente della procedura intestato a “PROC. ESEC. 257/2024”, sul quale eseguire i versamenti, è IT18O0538717100000004484567 presso Bper Banca, con la precisazione per cui il bonifico deve riportare la seguente causale “Procedura esecutiva R.G.E. n. 257/2024 versamento cauzione” e “Procedura esecutiva R.G.E. n. 257/2024 versamento fondo spese”, dunque con l'indicazione del numero di ruolo della procedura.

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

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 0931752616.

Sia l'offerta telematica che quella analogica dovranno altresì consistere in una dichiarazione contenente, a pena di inefficacia:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione
-

dell'offerta;

- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico sul conto corrente della procedura intestato a "PROC. ESEC. 257/2024", iban IT18O053871710000004484567 presso Bper Banca;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

In ogni caso, in ipotesi di gara tra gli offerenti, il rilancio minimo è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, ovvero è di **€ 3.000,00**.

#### SI DÁ 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.

In particolare:

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili entro quindici giorni dalla richiesta e tale istanza è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016); l'istanza non può essere resa nota a persona diversa da questi (è fatto divieto al custode di rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate e i loro nomi); la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro; il custode provvede ad accompagnare separatamente gli interessati, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc (senza aggravio di spese e sempre sotto la sua diretta responsabilità); il delegato stabilisce modalità e tempi delle visite, se necessario ed in quanto possibile concordandoli con i legittimi occupanti e riferendo per iscritto al Giudice in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 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. 6 giugno 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 dall'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;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento, con il relativo rimborso delle spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte; saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame;
- il professionista delegato provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- il professionista delegato provvede a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;
- la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta 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. 591ter c.p.c.;

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

- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita; una copia informatica deve essere depositata nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale deve essere redatto anche in caso di vendita deserta;
- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591bis c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate), senza necessità, per tale incombente, di ulteriore autorizzazione del Giudice.

Si avverte inoltre che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

#### PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Del presente avviso di vendita, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di delega, verrà data pubblicità, almeno sessanta giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e, almeno quarantacinque giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, mediante pubblicazione sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Siracusa, 29/01/2026

Il professionista delegato  
Avv. Francesca Romana Riili

