AVV. ROSARIA GUARINO
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6, 96012, AVOLA
CELL. 3495377465

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva n° 130/2025 Reg. Gen. Esec. Imm.

Avviso di vendita con modalità telematica

secondo il modello della vendita sincrona mista

La sottoscritta Avv. ROSARIA GUARINO, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 16/04/2026, per il compimento delle operazioni di vendita che si terranno il **26 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:00** presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia (viale Santa Panagia 109, Siracusa) livello 0, corpo B, stanza 27; premesso che il G.E. ha disposto procedersi, nominando **gestore della vendita telematica** la società **ZUCCHETTI FALLCO,** tramite il portale "www.fallcoaste.it", alla vendita sincrona mista dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: **"Piena proprietà** del fabbricato sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), in via Principe Amedeo n° 26, costituito da piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 4313, Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani. Il piano primo dell'abitazione è privo di titolo abilitativo edilizio ed accatastato come terrazzo-copertura."

Prezzo base d'asta: **€. 36.750,00** (già sottratto l'importo di € 11.500,00 per gli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo)**;**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. **l'offerta minima** può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e pertanto pari ad **€. 27.562,50**.

In caso di gara l'aumento minimo è di **€. 2.000,00**.

PRECISAZIONI UBANISTICHE E CATASTALI DEL LOTTO UNICO

Nota: come sarà meglio dettagliato nella perizia di stima, agli atti del Comune di Canicattini Bagni non vi è alcun titolo edilizio. L'ufficio Tecnico del Comune specifica che: *"l'immobile era già preesistente all'adozione del primo P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni (anno 1990) approvato con D. A. n.179 del 2005. La costruzione dell'immobile è antecedente al 1 settembre 1967, ma la tipologia del prospetto"* -(porzione al piano terra- n.d.r.)- *"rinvia alla preesistente Legge Urbanistica generale del 17 agosto 1942 n.1150*."

AVV. ROSARIA GUARINO
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6, 96012, AVOLA
CELL. 3495377465

Dalla relazione di consulenza tecnica di stima a firma del Ing. Andrea Pennisi, alla quale si fa espresso rinvio **e di cui si raccomanda l'attenta lettura** per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile posto in vendita, risulta**:**

- che agli atti del Comune di Canicattini Bagni non vi è alcun titolo edilizio. L'immobile, posto a piano terra, risulta costruito in data antecedente il 01 settembre 1967; la tipologia del prospetto (porzione al piano terra) rinvia alla preesistente Legge Urbanistica generale del 17 08 1942 n. 1150;
- per quanto riguarda la sopraelevazione del piano primo la copertura del terrazzo e del cortile, quanto segue:

a) dalla lettura del titolo di provenienza si apprende che, alla data del 24 gennaio 1996, il bene di interesse è costituito da una: "casa terrana sita in Canicattini Bagni, nella via Principe Amedeo 26";

b) dalla lettura della documentazione catastale, si apprende di una variazione del 12/02/2004 Pratica n. SR0012472 in atti dal 12/02/2004 ampliamento-diversa distribuzione degli ***spazi interni*** *ristrutturazione (n. 773.1/2004). Nell'ultima planimetria catastale in atti il piano primo del fabbricato risulta costituito da copertura a falde e terrazzo;*

c) ***nessun titolo abilitativo è stato rinvenuto presso gli uffici competenti, per l'ulteriore sopraelevazione del piano primo e la copertura del terrazzo e del cortile****;*

d) nessun progetto relativo all'immobile è stato depositato presso il genio civile della provincia di Siracusa; ***pertanto, la sopraelevazione del piano primo, la copertura del terrazzo e del cortile, risultano essere stati realizzati abusivamente;***

- che non è possibile presentare domanda di condono edilizio e non sussistono i requisiti per la sanatoria della sopraelevazione del primo piano, della copertura del terrazzo e del cortile;
- che lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano terra ed al piano primo, alla data di visita, presenta evidenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti. Il C.T.U. ha precisato gli interventi che devono essere effettuati per ripristinare l'immobile allo stato legittimo e ha stimato il costo di € 11.500,00; somma che è stata detratta dal valore mediato dell'immobile
- che agli atti del Comune di Canicattini Bagni non risulta alcun Certificato di agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità per l'immobile in parola.

AVV. ROSARIA GUARINO
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6, 96012, AVOLA
CELL. 3495377465

L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato.

^^^^^^^^^^^

Il professionista delegato avvisa che l'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali pertinenze, accessioni e servitù attive e passive, 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 28/02/1985 n° 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; - che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario assume il rischio della fattibilità delle regolarizzazioni urbanistiche ove necessarie ed i relativi oneri.

Si avvisa che tutte le attività che, a noma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

******

Ed inoltre,

- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza

incanto e la data per l'esame delle stesse, specificando che tali offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito di busta.

- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

- ritenuto che **l'offerente "analogico" deve presentare**, presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico (cell. 3495377465), **una domanda in regola con il bollo (€ 16,00)**, contenente le proprie generalità, cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regine di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore, **a pena di inefficacia,** al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- l'offerta minima è pari a quella indicata nell'avviso di vendita con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Il professionista delegato avvisa che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) deve pervenire, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 25 febbraio 2027**, previo appuntamento telefonico (3495377465) **precisando che in caso di offerta telematica, entro tale termine – a pena di inammissibilità – dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese;
- Il professionista delegato avvisa che **l'offerta analogica** deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale sono inseriti la suddetta dichiarazione nonché, **a pena di inefficacia**, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato (**Avv. Rosaria Guarino**), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

  All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

  In caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente, presso la BPER, intestato alla procedura esecutiva R.G.E.IMM 130/2025, IBAN: IT70N0538717100000004755062, ed 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;
- ritenuto che 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 dai pubblici elenchi o leggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis;
- ritenuto che l'offerta non è efficace ed è inammissibile, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta, se l'offerente non presta la cauzione come sopra determinata e se non è

conforme a quanto disposto nella ordinanza di delega;

- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c. che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non è stata accolta.

OFFERTA TELEMATICA

- che, inoltre, in caso di offerte presentate con modalità telematica, le stesse dovranno essere conformi alle previsioni degli artt. 12 del D.M. n° 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

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.

AVV. ROSARIA GUARINO
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6, 96012, AVOLA
CELL. 3495377465

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 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 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

- ritenuto che **in caso di offerta telematica**, l'offerente deve procedere 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 in bolli digitali";
- che ai fini dei versamenti di cui in premessa, il conto della procedura – acceso presso la

BPER di Siracusa è contraddistinto dal seguente IBAN: IT70N0538717100000004755062.

Si precisa che il bonifico deve riportare, caso per caso, le seguenti causali:

1) "procedura esecutiva REI n° 130/2025 versamento cauzione lotto (indicare lotto Unico)"; 2) "procedura esecutiva REI n° 130/2025 versamento fondo spese lotto UNICO;

- 3) "procedura esecutiva n° 130/2025 REI versamento saldo-prezzo lotto UNICO;
- Il professionista delegato avvisa che, per l'ipotesi prevista dall'art 15 comma 1 D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario di Siracusa presso il quale è iscritta la procedura è **0931/752616.**

^^^^^^^^^^^^

- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa 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, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- ritenuto che qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione 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.;
- ritenuto che, in caso di più offerte, 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 dell'offerta più alta. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita sarà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo; qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.,

AVV. ROSARIA GUARINO
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6, 96012, AVOLA
CELL. 3495377465

all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione 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 591terr c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art 585 co. II c.p.c.):

- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;
- ritenuto che, quanto alla **vendita con incanto** – che avrà luogo solo se disposta dal giudice dell'esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima – chiunque, ad eccezione del debitore è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;
- ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c;

Ed ancora:

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine non prorogabile di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e che l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale in misura pari al quinto (pari al 20%) del prezzo proposto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese 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 decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; l'aggiudicatario dovrà rendere con dichiarazione le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, ai sensi de**ll'art 585 quarto comma c.p.c.** nel termine stabilito per il versamento del saldo

prezzo e che, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dall'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art 41 comma 4, D.Lgs. 1/9/93 n° 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il massimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Ogni relativo onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- ritenuto che **saranno a carico dell'aggiudicatario** pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli), la metà del compenso del citato professionista delegato a norma dell'art 2 co. VII del D.M. 227/2015, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché relative spese generali;
- ritenuto che se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- ritenuto che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono formulare richiesta di visita del bene in vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- ritenuto che del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega verrà data pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di vendita ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it e tramite il sistema "Aste click" casa.it, idealista.it, bakeka.it, nonché sul portale di **ZUCCHETTI FALLCO**, **www.fallcoaste.it**;

  il professionista delegato avvisa 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 sarà

AVV. ROSARIA GUARINO
VIA MAZZINI, RONCO TRIOLO 6, 96012, AVOLA
CELL. 3495377465

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.

- tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data **del 26 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:00** per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, che avverrà **presso i locali del Tribunale di Siracusa, Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia 109, presso la sala Aste telematiche posta a piano terra (livello 0, corpo B, stanza n. 27).**

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del già menzionato professionista delegato previo appuntamento telefonico (cell. 3495377465).

Avola, 23/11/2026

Il professionista delegato

Avv. Rosaria Guarino

Firmato digitalmente da
ROSARIA GUARINO
C = IT