

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita con modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto Fabio Burgio, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari D.ssa Concita Cultrera ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 194/2023 R.G. Es.imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **28 ottobre 2025 alle ore 11.00**, presso la sala aste vendite telematiche sita nel Tribunale di Siracusa, Viale S. Panagia n.109 livello 0, si svolgerà il quinto tentativo di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, degli immobili appresso descritti, con gestore della vendita telematica la società ZUCCHETTI Fallco), che provvederà a mezzo del suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) alla vendita sincrona mista degli immobili appresso descritti:

1) LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'unità immobiliare, costituita da un'elevazione fuori terra con piano seminterrato, sito in Solarino (SR) in Via Bruno Buozzi n. 16, al N.C.E.U. foglio 7 particella 1209, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 128 m2, rendita 216,91 €; al valore d'asta (Valore di mercato) di € 36.175,25 (trentaseimilacentosettantacinque/25), offerta minima **€ 27.131,44**; in caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento (rilanci) non potranno essere inferiori ad € 2.000 (duemila).

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA.**

**1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA.**

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.

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, una dichiarazione in regola con il bollo (€ 16.00) contenente:

- a) cognome, 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 regime 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;

- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c) 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;
- d) Il pagamento del prezzo e degli oneri accessori che dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- f) L'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro e non oltre il termine fissato nel presente bando, presso lo studio dell'Avv. Fabio Burgio, in Via Cavour n. 85 in Solarino (SR);
- g) L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di spese, 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. 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- h) L'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento- come sopra determinata;
- i) L'offerta è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: venga ordinato l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- j) Le attività, che, a norma 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, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;
- k) In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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.588c.p.c.;

- l) In caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art 573 c.p.c., in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere 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, dalle 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 verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;
- m) 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- n) la vendita forzata 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 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;
- o) tra le altre informazioni, dalla perizia si rileva che:
  - manca il certificato di abitabilità;
  - lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale per variazioni riguardanti la distribuzione interna, per la presenza di un volume aggiunto all'interno del cortile e per l'errata ubicazione della scala che conduce al piano seminterrato. Non è stato possibile effettuare confronti con altre planimetrie in quanto nulla è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino, se non una Concessione Edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile in oggetto che non è in realtà mai stata resa concreta. Tali opere devono considerarsi abusive e possono essere considerate sanabili ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 tramite la presentazione di una CILA in Sanatoria che

comporterà una spesa complessiva di € 2.500,00 (già calcolato nella determinazione del valore, unitamente ad altri costi).

- p) qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;

## 2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte presentate con modalità telematica, devono essere conformi alle previsioni degli artt.

12 ss. 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.

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, lettera 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: 0931752616. 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.

Ai fini dei versamenti del deposito e delle spese, il conto relativo alla procedura esecutiva n. 124/2023 RG Es, intestato "ESEC.IMM. 194/2023 TRIB. SIRACUSA - AVV. F. BURGIO", acceso presso Unicredit, Filiale di Floridia, al numero iban: IT31W0200884700000107343357.

Il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali:

1. "procedura esecutiva n. 124/2023 RGE- versamento cauzione";
2. "procedura esecutiva n. 124/2023 RGE- versamento fondo spese";
3. "procedura esecutiva n. 124/2023 RGE- versamento saldo prezzo";
4. "procedura esecutiva n. 124/2023 RGE- versamento integrazione fondo spese".

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";

#### ULTERIORI PRECISAZIONI:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- b) è stata redatta (dall'esperto) l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- c) se l'immobile è ancora occupato dell'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: 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;

d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

e) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito/sui siti internet indicato/i per la pubblicità.

Invero, il presente avviso, verrà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it e su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); infine, pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche, mediante il quale dovranno prenotarsi le visite da parte degli interessati all'offerta, nell'apposita sezione del portale.

Tutto ciò premesso e ritenuto;

### **FISSA**

la data del **28 ottobre alle ore 11.00**, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto, presso il Tribunale di Siracusa in Viale S. Panagia n.139, aula aste telematiche livello 0, concedendo termine **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27/10/2025 per la presentazione delle istanze di partecipazione**, fermo restando quanto già riferito per l'offerta telematica.

Ogni ulteriore informazione può essere acquisita sui citati siti internet ove è pubblicato avviso integrale e documentazione, oppure presso lo studio del professionista delegato.

Siracusa, 24 luglio 2025

***Il PD (avv. Fabio Burgio)***