

Quarto avviso di vendita telematica con modalità sincrona mista

Il sottoscritto avv. Martino De Vita, con studio in Siracusa Viale Zecchino n. 14 (c.f. DVTMTN75D25C286Z), professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siracusa - dott.ssa Maria Cristina Di Stazio - del 10.03.2021, resa nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, a norma dell'art. 490 c.p.c., da ultimo prorogata con provvedimento del 12.09.2025,

AVVISA

che il giorno **30 aprile 2026** alle ore 12.00, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, n. 27, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista, sul portale www.spazioaste.it, con gara in caso di più offerenti dell'immobile come di seguito descritto:

Lotto unico: piena proprietà dell'appartamento sito in Floridia (SR) nella Via Salvatore Bordonaro n. 29, posto al secondo piano, riportato nel catasto fabbricati al fg. 25, p.lla 6505, sub. 3, cat. A/3, vani 5, rendita € 296,96, classe energetica G.

Prezzo base € 30.933,98 (euro trentamilanovecentotrentatre/98).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c, si avvisa che l'offerta non sarà ritenuta efficace se inferiore ad **€ 23.200,49** (euro ventitremiladuecento/49).

Aumento minimo in caso di gara € 2.000,00.

Il consulente tecnico d'ufficio ha accertato all'interno dell'immobile delle irregolarità urbanistiche e catastali, stimando i costi necessari per la regolarizzazione in € 8.200,00, decurtati dalla stima finale. Risulta rilasciata l'attestazione di prestazione energetica (APE).

Modalità di presentazione delle offerte

La vendita telematica con modalità sincrona mista (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche ex art. 22 DM 32/2015) si svolgerà nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Il gestore della vendita è stato individuato in Astalegale.net S.p.A., con il portale www.spazioaste.it mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'Avv. Martino De Vita.

Gli interessati potranno presentare l'offerta di acquisto in forma cartacea o in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29 aprile 2026.

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica deve versare la cauzione a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto ed il fondo spese pari al 20% del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che, nel caso di versamento della cauzione o del fondo spese tramite bonifico bancario (offerta telematica), gli importi dovranno essere effettivamente accreditati sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo di presentazione delle offerte; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari e del fondo spese, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del medesimo fondo spese ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto munita di marca da bollo di € 16,00 sarà inefficace:

1. se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
2. se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Presentazione dell'offerta in forma cartacea

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Martino De Vita sito in Siracusa Viale Zecchino n. 14. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che

- il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
 - la data, l'istituto mittente ed i numeri dell'assegno circolare o del vaglia postale non trasferibile allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
 - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
 - il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal bando.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

Presentazione dell'offerta in forma telematica

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 possibile accedere

dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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, ovvero sia 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. L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'importo versato a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente quello della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal bando.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché a titolo di fondo spese una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 111/2019 RGE al seguente IBAN: IT17B0623017102000015131312.

L'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

I bonifici dovranno avere la seguente causale: "Proc. Esecutiva n. 111/2019 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione e versamento fondo spese".

Tali bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Allegati all'offerta cartacea o telematica

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- inoltre in caso di offerta cartacea inserire n. 2 assegni circolare n.t. o vaglia postali n.t. intestati al professionista delegato avv. Martino De Vita, rispettivamente, pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e pari al 20% del prezzo offerto per fondo spese;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Udienza di deliberazione sulle offerte e partecipazione alla vendita

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che

hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta telematica e/o cartacea valida il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara con la modalità sincrona mista sull'offerta più alta; la gara avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame e il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net S.p.A, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore. Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti o nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 comma 2 c.p.c., il delegato non si darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.

L'aggiudicatario, in caso di offerta telematica o cartacea, entro il termine di gg.120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c, dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante

bonifico sul conto corrente della procedura n. 111/2019 RGE - IBAN: IT17B0623017102000015131312 e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

*** **

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e pignoramenti.

L'immobile viene venduto 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.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento 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.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Avv. Martino De Vita con studio in Siracusa Viale Zecchino n. 14, telefono 0931.1664735 - 3204829439, mail martinodevita@virgilio.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. al numero di telefono 0362/90761 o all'indirizzo email procedure@astalegale.net

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella perizia di stima.

Si precisa che l'elaborato peritale, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sarà disponibile per la consultazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.asteanunci.it, www.tribunale.siracusa.it, www.bakeka.it, www.idealista.it, www.casa.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicatario, entro il 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; in mancanza di 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.

Si rappresenta che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Siracusa Viale Zecchino n. 14, ovvero, per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Siracusa, lì 23.02.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Martino De Vita