

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA,  
AI SENSI DEGLI ARTT. 569, 576 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto Avv. Moena Scala, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, ex art. 569 e 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Tribunale di Siracusa del 16.4.2025, resa nel procedimento esecutivo n. **111/2024 RGEI**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **3 aprile 2026 alle ore 9.00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia 109, livello 0, corpo B, stanza n. 27, si svolgerà la **vendita telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste in forma cartacea e telematica** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dell'immobile di seguito meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti identificata in **lotto unico** (primo tentativo di vendita - prezzo base corrispondente al prezzo della perizia di stima depositata in atti). Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato **tramite la piattaforma** del gestore della vendita nominato nella Società GRUPPO EDICOM S.P.A [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA LOTTO unico**

**LOTTO UNICO:**

*-Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile: "Fabbricato sito in Floridia, Via Rizza n. 83, p.I int.2., censito al catasto fabbricati del Comune di Floridia, al foglio 19, particella 559, sub.7, cat. A/3, classe 2, vani 6, rendita 260,029 euro."*

L'immobile posto in vendita, non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, consiste in un appartamento sito al 1° piano int. 2 di una palazzina sita a Floridia (SR) in Via Salvatore Rizza n°83 facente angolo con la Via Ludovico Ariosto che attraversa l'intera cittadina compresa la centralissima Piazza del Popolo distante circa 800 m e pertanto esso è localizzato in una zona semiperiferica a sud-est del paese che comunque è molto vicina al tratto iniziale del principale Corso Vittorio Emanuele, ovvero ad appena 150 m, e ad ugual distanza dalla Piazza Aldo Moro. Di conseguenza, nelle sue immediate vicinanze esistono diverse attività commerciali e di servizio ed in particolare ben tre supermercati, un Hotel e la Parrocchia di Santa Lucia. La palazzina, la cui edificazione è avvenuta all'incirca nel decennio compreso tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '70, consta di sole due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile e presenta nella parte retrostante un grande pozzo luce. Essa comprende al piano terra due bassi commerciali e tre garage, mentre al 1° piano tre appartamenti.

**- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE e POSSIBILITÀ DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DIFFORMITÀ e relativi costi.**

La palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato è stata edificata con un progetto approvato in data 07/08/1965 al quale sono seguite delle modifiche autorizzate rispettivamente con la Concessione Edilizia n°213 del 01/07/1978 e Permesso di Costruzione n°25 del 26/06/1979 (vedasi all. 6 – Stralcio progetto approvato del 1° piano) ed inoltre sulla stessa è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità in data 15/02/1980 (vedasi all. 7). Per quanto riguarda l'appartamento, a causa di una sola modifica interna effettuata

abusivamente dall'esecutato durante i lavori di ristrutturazione, concernente nella demolizione dei tramezzi che delimitavano l'originario soggiorno dall'ingresso e dal corridoio (vedasi all. 8 – Planimetria catastale), al fine di creare l'attuale ingresso – soggiorno (vedasi all. 4), esso non risulta essere conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.–

Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, che teoricamente poteva effettuarsi presentando al Comune di Floridia una C.I.L.A. in Sanatoria, nel caso specifico non è possibile in quanto l'ingresso - soggiorno, realizzato demolendo i tramezzi che separavano l'originario soggiorno dall'ingresso e dal corridoio, non rispetta il rapporto aero illuminante, in quanto l'apertura esterna è troppo piccola in relazione alla superficie del nuovo vano. Di conseguenza si dovrà riproporre la situazione originaria, ovvero quella riportata nella planimetria catastale, ricostruendo i tramezzi demoliti e pertanto, così facendo, l'immobile ritornerà ovviamente ad essere conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale. Da ciò ne consegue che in fase di valutazione dell'immobile si dovranno considerare a decurtazione del valore di mercato ricavato con i criteri di stima adottati, i soli costi inerenti la ricostruzione dei tramezzi demoliti con relativi intonaci e tinteggiature, stimabile in € 2.500,00.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'esperto stimatore nominato: l'APE n. CODICE IDENTIFICATIVO: 20241031-089009-97186 VALIDO FINO AL: 31/10/2034. (all.9 all'elaborato peritale).

#### **- STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

L'immobile oggetto di vendita indicato come lotto unico risulta libero.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Le spese di cancellazione delle formalità saranno poste a carico dell'aggiudicatario:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Omissis nn. di rep. Omissis a rogito del Notaio Egidio Santangelo di Floridia (SR), iscritta in data Omissis ai nn. Omissis a favore della Omissis contro Omissis, per la somma complessiva di € 180.000,00 a garanzia della somma di € 90.000,00, durata anni 30.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il Omissis ai nn. Omissis a

ASTE GIUDIZIARIE®  
favore di Omissis e contro Omissis, notificato da Unep Tribunale di Siracusa in data Omissis al n. Omissis di repertorio.

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE:**

**PREZZO BASE (III tentativo di vendita corrispondente al prezzo della precedente vendita con ribasso di 1/4).:= €44.156,25 (quarantaquattromilacentocinquantaseieuro/25);**

(già detratti i costi per l'eliminazione delle difformità sopra meglio descritte).

**OFFERTA MINIMA: 33.117,19 (trentatremilacentodiciassette/19)**(prezzo base ridotto di un quarto ai sensi dell'art. 571 c.p.c)

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA :** (in caso di gara tra gli offerenti pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo) € 3.000,00.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001. 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. Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, co.6 della Legge 28 febbraio I 985 n. 47, con presentazione della domanda di

concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art.2 , comma 7°, D.M. 227/2015.

Si dà avviso che, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Si dà avviso che 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 che, 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.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA.**

Gli interessati all'acquisto – **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 2 aprile 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. **Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione o del fondo spese tramite bonifico bancario, gli stessi dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito effettivo delle somme nel conto corrente della procedura, abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento. Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'offerente è tenuto alla corresponsione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia

postale non trasferibile intestato al delegato (per l'offerta analogica), di un fondo spese, in misura non inferiore al quinto del prezzo proposto. L'importo 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; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente con le modalità previste per l'offerta telematica a 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. 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 sarà inefficace se** perverrà non seguendo la modalità indicata e/o nei termini indicati nel presente avviso; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto che sarà trattenuto in caso di inadempimento. Se l'offerta non conterrà gli elementi di seguito indicati e specificati nell'ordinanza di vendita.

Si dà avviso 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.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno 2 aprile 2026**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Moena Scala in Siracusa presso la biblioteca del Tribunale di Siracusa, **previo appuntamento telefonico al numero mobile 3662568420**. L'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del delegato, o da personale dal medesimo incaricato, le sole generalità, previa

identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

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, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti 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; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri ( 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; 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;
- 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 per il quale è presentata l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 571 c.p.c.);
- 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 decimo del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato;

- l'offerente è tenuto nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato, di un fondo spese, in misura pari al quinto del prezzo proposto.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- 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.

- 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.);

- indicare l'eventuale recapito di telefonia mobile;

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.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

Il gestore della vendita è la società GRUPPO EDICOM S.P.A.

L'offerta di acquisto deve essere presentata **entro le ore 12:00 del 2 aprile 2026, giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Entro lo stesso termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito nel conto della procedura, i versamenti a titolo di cauzione e fondo spese di cui infra.** Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerta di acquisto deve essere conforme alle previsioni degli artt. 12 ss. Del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, e può 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](http://www.spazioaste.it). L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti

allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma la firma elettronica avanzata, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. 11.2.2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa dovrà 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 per immagine.

L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n).

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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (ex art. 571 cp.c.);
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- 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'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 regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**-L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento(10%) del prezzo offerto,, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura al seguente IBAN : IT28T0538717100000004458557.,**  
indicando, caso per caso, le seguenti causali: "Procedura Esecutiva RGE

111/2024, versamento cauzione”, Procedura Esecutiva RGE 111/2024, versamento fondo spese”.

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

dell'eccedenza. Per quanto riguarda la modalità di trasmissione dell'offerta telematica e ipotesi di mancato funzionamento dei servizi, si richiama espressamente a quanto previsto ai punti 13, 14 dell'ordinanza di vendita..

#### **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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 valida**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad quarto (cioè se non è inferiore all'offerta minima) si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state

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

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide.** Qualora per l'acquisto del lotto in vendita 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 comparando personalmente, sulla base dell'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. I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (individuata secondo i seguenti criteri: si terrà sempre conto del prezzo, ma a parità di prezzo, sarà sempre scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). In ogni caso, 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. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.). Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilerà apposito verbale e provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591bis c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente). L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE**

### SPESE.

- 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. RGE -111/2024 **IBAN : IT28T0538717100000004458557** 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.

- 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, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

- L'aggiudicatario è altresì, tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

- Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario ex art. 41 comma IV D.Lgs. 385/1993, , 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; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento equipollente; tali adempimenti devono essere effettuati nel termine di pagamento del saldo prezzo.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia

autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA'**

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. Moena Scala con studio in Siracusa Via San Bassiano n.11, previo appuntamento telefonico al n. 3662568420, email [avv.moenascala@gmail.com](mailto:avv.moenascala@gmail.com). Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico GRUPPO EDICOM S.P.A., la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it);

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito, 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 precisa altresì 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 Via San Bassiano n.11, ovvero, per



l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.



Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa, lì 07.01.2026



Il Professionista Delegato



Avv. Moena Scala

