

**AVV. SERGIO SPINOSO**  
Viale S. Panagia 141/E  
96100 Siracusa  
Tel/Fax 0931.754382  
P. IVA 01497350890

**CRIMINALE**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

## **Procedura esecutiva immobiliare n. 215/2023 R.G.E.**

### **Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista**

**ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con Legge 119/2016,**

**come modificati dal d.lgs 149/2022**

Il sottoscritto Avv. Sergio Spinoso, con studio in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 141/E, nominato Custode e Professionista Delegato nella procedura esecutiva in epigrafe ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con distinte ordinanze del G.E., Dott.ssa Concita Cultrera, del 28/12/2023 e del 28/05/2024 e successivo rinnovo con provvedimento del 25/11/2025, per il compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2026 alle ore 13.00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, n. 27, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede 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, 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.

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**Lotto 1): Locale garage sito in Lentini (Sr) posto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 26 (ventisei) con accesso da Via Giosuè Carducci n. 41 riportato in NCEU al Fg. 91 p.lla 9016 sub 1, p.t., cat. C/6, cl.2, mq. 26, rendita Euro 44,31 (ex foglio 92 particella 796/1).**

**Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento, €. 5.484,37, da cui è stato detratto un totale di spesa pari ad €. 4.500,00 (quattromilaecinquecento/00) calcolato dall'esperto stimatore per la mancanza della planimetria catastale e dell'agibilità nonché per la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo in difformità rispetto al progetto originario.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 4.113,28.**

**Minima offerta in aumento in caso di gara €.1.000,00.**

**Lotto 2): Locale garage sito in Lentini (Sr) posto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 16 (sedici) con accesso da Via Giosuè Carducci n. 39 riportato in NCEU al Fg. 91 p.lla 9016 sub 2, p.t., cat. C/6, cl.2, mq. 16, rendita Euro 27,27 (ex foglio 92 particella 796/2).**

**Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento, €. 3.375,00, da cui è stato detratto un totale di spesa pari ad €. 3.500,00 (tremilaecinquecento/00) calcolato dall'esperto stimatore per la mancanza della planimetria catastale e dell'agibilità nonché per la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo in difformità rispetto al progetto originario.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 2.531,25.**

**Minima offerta in aumento in caso di gara €.1.000,00.**

**Lotto 3): Appartamento sito in Lentini (Sr) composto da due vani ed accessori al primo piano, da due vani ed accessori al secondo piano e da un vano ed annessa terrazza al piano terzo con accesso da Via Carducci n. 37 riportato in NCEU al Fg. 91 p.lla 9016 sub 3, p.1-2-3, cat.A/4, cl.2, vani 8, rendita Euro 198,32 (ex foglio 92 particella 796/3) Cl. Energetica "F".**

**Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento, €. 32.484,37, da cui è stato detratto un totale di spesa pari ad €. 6.500,00 (seimilaecinquecento/00) calcolato dall'esperto stimatore per la sanabilità degli abusi rilevati e per la richiesta dei titoli urbanistici da ottenere dopo la regolarizzazione, incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 24.363,28.**

**Minima offerta in aumento in caso di gara €.2.000,00.**

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), 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, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015 (pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) 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, 6º comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Inoltre, si dichiara espressamente che da un punto di vista urbanistico gli immobili identificati come **Lotto 1), Lotto 2) e Lotto 3)** ricadono nella zona omogenea B2 – "Centro urbano con edilizia intensiva" di cui all'art. 37 delle N.T.A. e sono stati edificati nella prima metà degli anni '70 nella Via Carducci, viabilità periferica del centro urbano di Lentini.

Dalle indagini condotte dall'esperto stimatore presso gli enti competenti, si è accertato che:

- Il piano terra è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 88 del 21/10/1974, con la quale è stata autorizzata la demolizione di un fabbricato esistente e l'edificazione di un edificio di due piani fuori terra (piano terra e primo);

- Con successiva concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 25/01/2008 rilasciata dal Comune di Lentini, oltre a sanare la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato, veniva regolarizzato il frazionamento del piano terra nella sua configurazione attuale e la chiusura di un originario pozzo luce sul lato sud-est.

- Gli immobili sono tutti sprovvisti del certificato di agibilità/abitabilità mentre per effetto delle indagini e verifiche tecniche effettuate dall'esperto incaricato per il solo Lotto 3) si è giunti ad assegnare allo stesso l'attestazione energetica attribuendogli la classe "F".

- Non risultano agli atti del Comune ulteriori richieste di concessione, autorizzazioni o comunicazioni per l'immobile in oggetto.

Lo stato attuale degli immobili non è conforme alle planimetrie catastali ed al progetto originario approvato dal Comune di Lentini per i seguenti abusi rilevati distintamente:

**per il Lotto 1)** è stata, infatti, rilevata la presenza di un bagnetto nella zona d'angolo del garage, un collegamento con l'adiacente autorimessa di proprietà dello stesso proprietario, nonché la realizzazione di un soppalco, tutte opere non autorizzate e che andranno demolite, ripristinando lo stato dei luoghi approvato.

Per la rimozione delle opere abusivamente realizzate, la chiusura del collegamento con l'adiacente autorimessa, il trasporto e il conferimento a discarica dei materiali di risulta, viene stimato un importo di € 1.500,00.

Poiché l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità, lo stesso potrà essere richiesto, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e di una dichiarazione di idoneità statica, già prodotta in seno al titolo in sanatoria rilasciato dal Comune di Lentini.

Alla luce delle considerazioni del ctu come sopra riportate, è necessaria una spesa complessiva per l'ottenimento del suddetto titolo di agibilità stimabile in € 2.500,00 incluse competenze tecniche e oneri.

Infine, per l'adeguamento della planimetria catastale, che dovrà comunque essere aggiornata con la presentazione della pratica DOCFA, in relazione alla rimozione del collegamento con l'adiacente autorimessa, è stata stimata una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi.

**Totale costi stimati per la regolarizzazione del Lotto 1) € 4.500,00.**

**Per il Lotto 2)** in base agli accertamenti compiuti dal ctu nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato coincide con il progetto approvato dal Comune di Lentini, come si rileva dalle planimetrie acquisite, a meno di rilevare la presenza della porta che oggi collega il cespote in questione con l'adiacente autorimessa (Lotto 1) e cui costi di demolizione sono già stati indicati nel lotto precedente.

L'unico elemento autorizzato, ma che dovrà essere eliminato per consentire la separazione fisica tra lotti contigui è la porta che collega il vano scala afferente il successivo lotto di vendita (Lotto 3) con l'autorimessa in oggetto.

**Per tale attività è stato stimato un costo di € 500,00 iva inclusa.**

Poiché l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità, lo stesso potrà essere richiesto, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e di una dichiarazione di idoneità statica, già prodotta in seno al titolo in sanatoria rilasciato dal Comune di Lentini.

Alla luce delle considerazioni del ctu come sopra riportate, è necessaria una spesa complessiva per l'ottenimento del suddetto titolo di agibilità stimabile in € 2.500,00 incluse competenze tecniche e oneri.

Infine, per l'adeguamento della planimetria catastale che pur essendo conforme con lo stato di fatto, dovrà tuttavia essere sostituita a seguito della chiusura delle porte che oggi collegano il bene in questione con i lotti di vendita adiacenti, è ritenuto necessario dall'esperto la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

**Totale costi stimati per la regolarizzazione del Lotto 2) €. 3.500,00**

Infine, per il Lotto 3) in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, lo stato dei luoghi rilevato non coincide con il progetto approvato dal Comune di Lentini, come si rileva dalle planimetrie acquisite, procedendo l'esperto per ciascun piano ad elencare le seguenti difformità:

- **Piano primo**

La planimetria del progetto approvato relativo al primo piano dell'immobile presenta una distribuzione interna completamente differente rispetto quanto accertato, con ampliamenti o trasformazione degli originali locali.

- **Piano secondo**

La planimetria del progetto approvato relativo al secondo piano dell'immobile presenta una distribuzione del tutto analoga a quella rilevata dall'esperto, a meno dell'abolizione del tramezzo che separava un piccolo disimpegno con il locale cucina e la formazione di un'ampia apertura che collega l'ambiente in questione con il salone.

- **Piano terzo**

Anche il terzo e ultimo piano presente evidenti differenze di distribuzione interna rispetto il progetto approvato dal Comune di Lentini. In particolar modo è stato demolito il tramezzo che in origine individuava due singole camere e una porzione del terrazzo risulta chiusa a veranda mediante struttura precaria.

**Sanabilità degli abusi**

Secondo l'esperto stimatore, ai sensi della normativa vigente, gli interventi di diversa distribuzione interna sono inquadrati quali opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, e pertanto soggetti al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016. Considerata la tardività della comunicazione, essendo le opere già eseguite, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Viene precisato che le due camere da letto più piccole non potranno mantenere la suddetta destinazione in quanto non soddisfano le condizioni igienico sanitarie in tema di rapporto aeroilluminante, essendo tale parametro inferiore ad 1/8.

Per tale motivo i due ambienti potranno essere mantenuti nella loro configurazione attuale a condizioni di utilizzarli come ripostiglio.

In merito alla chiusura del terrazzo con struttura precaria, il ctu precisa che l'abuso non risulta sanabile, atteso che la normativa regionale vigente prevede la sanabilità delle sole strutture non direttamente prospicienti sulla viabilità pubblica (art. 20 L.R. 4/2003); di conseguenza si dovrà provvedere alla sua integrale rimozione.

Atteso, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il ctu ritiene necessaria una spesa complessiva per la regolarizzazione degli abusi e la richiesta dei titoli urbanistici indicati sia stimabile in € 6.000,00 incluse competenze tecniche, oneri e sanzioni.

Infine, per l'adeguamento della planimetria catastale che per effetto degli interventi di distribuzione interna eseguiti non risulta conforme con lo stato di fatto e dovrà pertanto dovrà essere sostituita, procedendo con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, viene stimata una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

**Totale costi stimati per la regolarizzazione del Lotto 3) € 6.500,00**

La vendita di tutti i lotti 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.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto di ciascun Lotto di vendita 1), 2) e 3) – 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 fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **dove essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12.00 del giorno 14 aprile 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita di ciascun lotto, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10 % del prezzo offerto, nonché versamento a titolo di fondo spese di importo pari al 20% 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'accreditamento delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista 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.

### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto per ciascun lotto posto in vendita deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Spinoso in Siracusa Viale Santa Panagia n. 141/E, 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.

Nessun'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 per ciascun Lotto posto in vendita:

- 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore di un quarto (art. 572 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 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 presentazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

• nell'offerta l'offerente deve dichiarare la res.za o eleggere domicilio nel comune del Tribunale  
• indicare la propria PEC o eleggere un domicilio digitale speciale; diversamente le notificazioni e comunicazioni avverranno in cancelleria, salvo l'articolo 149 bis.

**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 per ciascun lotto posto in vendita 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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 (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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;
- 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 o 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;
- l'offerente deve dichiarare la res.za o eleggere domicilio nel comune del Tribunale o indicare la propria PEC o eleggere un domicilio digitale speciale; diversamente le notificazioni e comunicazioni avverranno in cancelleria, salvo l'articolo 149 bis.

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, riferita a ciascun Lotto prescelto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **215/2023 R.G.E. Lotto 1), Lotto 2) o Lotto 3)** al seguente IBAN: **IT19C0538717100000004202579**,

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. 215/2023 R.G.E. Lotto 1), Lotto 2) o Lotto 3), versamento cauzione e versamento fondo spese**".

Tali bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accreditivo 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 belli 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 (segnalmente, 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 circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato Avv. Sergio Spinoso, 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 di 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 (salvo 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.
- l'offerente deve dichiarare la res.za o eleggere domicilio nel comune del Tribunale o indicare la propria PEC o eleggere un domicilio digitale speciale; diversamente le notificazioni e comunicazioni avverranno in cancelleria, salvo l'articolo 149 bis.

## 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 del sito [www.spazioaste.it](http://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, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo avere ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne seguano un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo avere ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di adire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **Astalegal.net** allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne seguano un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://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](http://www.spazioaste.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

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. 215/2023 R.G.E. Lotto 1), Lotto 2) o Lotto 3)** al seguente IBAN: IT19C0538717100000004202579, 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

**Infine, ai sensi delle recenti modifiche apportate all'art. 587, 1° comma c.p.c.** "Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto".

**L'aggiudicatario deve quindi rendere la dichiarazione ex art. 585 4°co cpc entro il termine di versamento del saldo prezzo; in difetto il GE ne dichiarerà la decadenza con perdita della cauzione.**

\* \* \* \* \*

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Crédito 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.

\* \* \* \* \*

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive e liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizione e pignoramenti.

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.A n. 227/2015.

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E ORDINE DI LIBERAZIONE

Si fa presente che gli immobili sono in atto occupati dalla parte esecutata, beneficiaria dell'autorizzazione abitativa ex art. 560 III comma c.p.c. che avrà efficacia fino al trasferimento dell'immobile, trascorsi 30 giorni dalla comunicazione di legge da parte degli organi della procedura. In ogni caso si avvisa che l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione degli immobili trasferiti; 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.

Avv. SERGIO SPINOSO

Viale S. Panagia 141/E

96100 Siracusa

Tel/Fax 0931.754732

F. IVA 01497350631



Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del 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 sono in ogni caso reperibili presso il Custode, Avv. Sergio Spinoso, con studio in Siracusa Viale Santa Panagia 141/E, tel 0931754382, fax 09311798018, mail [info@studiolegalespinoso.it](mailto:info@studiolegalespinoso.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo **AstaLegale.net** attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk 02 800 300 21

Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

- E-mail: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

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 sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it) nonché sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

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 Viale Santa Panagia n. 141/E, 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, li 14/01/2026



Il Professionista Delegato  
Avv. Sergio Spinoso



12

