

Con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 71/2024 R.G. Es.

La sottoscritta Avv. Rossella Laface, professionista delegata per il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 71/2024 R.G. Es., Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che in data 28.01.2026 ore 12.00, presso il Tribunale di Siracusa, sito in Viale Santa Panagia 109, presso la sala aste vendite telematiche, livello 0, corpo B, stanza 27, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista (secondo tentativo di vendita), 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, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile di seguito indicato, meglio descritto in ogni sua 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 tramite il gestore ASTA LEGALE, nella piattaforma 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.

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.

LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di "1. Abitazione di tipo economico in Lentini (SR), identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 91, particella 3878, sub 5**, via Naro n. 1, Piano 1-2-3, cat. A/3, vani 6,5;

2. *Autorimessa in Lentini (SR), identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 91, particella 3878, sub 6, via Naro n. 3, Piano T, cat. C/6, 43 mq*".

Il compendio pignorato è in **piena proprietà** degli esecutati.

Valore di stima: euro 76.200,00 già detratti euro 5.980,00 per costi di regolarizzazione

PREZZO BASE D'ASTA: euro 57.150,00

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. (pari al prezzo base d'asta sopra indicato ridotto di $\frac{1}{4}$): **euro 42.862,50**

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

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Fondo spese: 20% del prezzo offerto (entro il termine previsto per il saldo prezzo)

Attestazione di prestazione energetica: si riporta quanto indicato nella perizia di stima redatta dall'Arch. Ilaria Alessandra "non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, poiché la stessa, al momento del sopralluogo eseguito è risultata provvista di impianto termico, ma è mancante il libretto di impianto di cui all'art.6, comma 5 del D.L.gs 192/05 e s.m.i."

Disponibilità del bene: Il compendio pignorato è **OCCUPATO**.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nella predetta perizia di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Il compendio pignorato viene posto in vendita con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento a quanto previsto dalla legge n. 47 del 1985 e dal testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modifiche ed integrazioni. Con espresso avvertimento che, nella ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma 5, del citato testo unico e 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 1985, 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.

L'esperto nella propria relazione, alla quale si rimanda, ha riscontrato **difformità edilizie ed urbanistiche**, rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato, ossia la Concessione edilizia in sanatoria del 21/07/1998, riguardanti modifiche interne e modifiche ai prospetti, ritenute sanabili, con conseguente necessità di presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità; e **difformità rispetto alle planimetrie catastali**, riguardanti la posizione delle aperture del prospetto del piano terzo dell'abitazione che si affaccia sulla terrazza, che sono state ritenute regolarizzabili (v. pagg. 8, 9 e 10 della perizia).

Costi per la regolarizzazione stimati dall'esperto in complessivi € 5.980,00, già detratti dal valore di stima finale.

Per quanto concerne la **destinazione urbanistica** della zona omogenea in cui ricade la particella catastale identificativa dei beni, si specifica che gli stessi ricadono in Zona "A1-2" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini, come descritto nel relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico del 22.11.2024 a richiesta dall'esperto.

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 e se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che venga ordinato l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente presta **cauzione**, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato (per l'offerta analogica), in misura inferiore al 10% del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di

inadempimento, e che l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un **fondo spese**, nella misura del 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a 120 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 sotto previste e 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.

Si precisa che, **nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario nel caso di offerta telematica, lo stesso dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'offerente all'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione 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.

Si avvisa che entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. 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.

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio della professionista delegata Avv. Rossella Laface, sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 168, previo appuntamento telefonico (0931/492333). 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 Giudice dell'Esecuzione, 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:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale; copia fotostatica di documento di identità e codice fiscale; 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e prodotto anche il documento di riconoscimento di quest'ultimo, 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 (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

- l'indicazione del 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. 572 c.p.c.) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- il numero e l'anno della procedura esecutiva;
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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 e 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 di acquisto e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo P.E.C. 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 certificati accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015.

In alternativa è possibile presentare l'offerta e 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. 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 avere 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 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32/2015 tra cui le indicazioni già su indicate:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, copia fotostatica del documento di riconoscimento e codice fiscale, recapito telefonico, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese

assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organisation for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e prodotto anche la relativa copia fotostatica di documento di riconoscimento e codice fiscale, invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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 allegata in copia autentica; 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 allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- il numero e altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, a quello indicato come offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- in caso di offerta presentata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto ed entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo, a titolo di fondo spese il 20% del prezzo offerto, esclusivamente tramite **bonifici bancari** sul conto corrente intestato alla **Proc. Es. 71/2024 Trib. Siracusa** al seguente Iban: **IT09V05387171000000004457200** con causale "*Procedura esecutiva R.G.E. n. 71/2024 Lotto unico - Versamento cauzione*" e "*Procedura esecutiva R.G.E. n. 71/2024 Lotto unico - Versamento fondo spese*".

Il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del 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 D.P.R. 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".

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta con dette modalità precisate.

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 e in particolare: a) in caso di offerta cartacea un assegno circolare e/o vaglia postale non trasferibile intestato alla professionista delegata, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto

pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;
- se il soggetto offerente è un 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;
- 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilito o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 / visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi poteri (es. procura speciale).

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**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter 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 segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora 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 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 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 aderire 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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Asta legale 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 segua 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 e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

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

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e con le stesse modalità previste per il tipo di offerta presentata, il 20% del prezzo proposto a titolo di fondo spese che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; la somma versata a titolo di saldo prezzo verrà imputata prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo del saldo prezzo e del fondo spese.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'Istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'eventuale residuo dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato 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 al nome del procuratore.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al delegato per la 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, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, 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 dell'immobile trasferito; 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.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Si rappresenta che la richiesta di visita del bene dovrà 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 la professionista delegata Avv. Rossella Laface (tel. 0931/492333).

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati.

Siracusa, 09.10.2025

Firmato digitalmente

La professionista delegata/custode

Avv. Rossella Laface