

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**Procedura esecutiva immobiliare n. 87/2023 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 119/206,
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 02/08/2023 e del 30/04/2024, per il compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 aprile 2026 alle ore 12.00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, n. 26, 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 Unico: Unità immobiliare sita nel Comune di Carlentini (Sr) nella Piazza Felice Cavallotti n. 16, suddivisa tra piano terra, piano 1, piano 2 e piano 3. Riportata in NCEU al Fg. 88 p.lla 6271 sub 6, cl. 3, categoria A/4, vani 2,5 Rendita €. 81,34 – piano T; p.lla 6271 sub 8, cl. 3, categoria A/4, vani 2,5 Rendita €. 81,34 – piano 1; p.lla 6271 sub 9, cl. 3, categoria A/4, vani 4, Rendita €. 130,15 – piano 2 e 3.

Prezzo base d'asta €. 28.265,62, ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente esperimento, essendo stato calcolato dal CTU valutando l'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento dell'immobile ed incrementato del valore locatizio dei beni per un periodo di dieci anni, a causa delle accertate difformità edilizie-urbanistiche non sanabili dettagliatamente descritte al quesito n. 4 punto VII della relazione dell'esperto stimatore cui si rimanda integralmente, per come riportati a pag. 2, 3 e 4 del presente avviso.

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 21.199,22.

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

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.asteannunci.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.astegiudiziarie.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, 6° 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 l'immobile risulta edificato a seguito di domanda presentata al Comune di Carlentini per ottenere il permesso di esecuzione dei lavori edili pratica n.89 del 04/07/1960, con nulla osta rilasciato il 05/07/1960.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità e del certificato di attestazione energetica ed, inoltre, l'area di sedime su cui sorge lo stesso ricade in zona "A1" (zona dell'agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale), del P.R.G. assoggettata a Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 10.07.2015 n. 13 adottata con Delibera di Consiglio Comunale 13/03/2017 n. 2.

L'esperto ha però rilevato per l'immobile oggetto di vendita le seguenti difformità rispetto ai titoli concessori che vengono dallo stesso così descritti e riportati: *al fine di individuare le singole difformità edilizie/urbanistiche tra il progetto allegato alla domanda per ottenere il permesso di costruire del 1960 e l'edificio allo stato attuale è doveroso far rilevare che le predette derivano massimamente dal fatto che rispetto al progetto dell'epoca che prevedeva la realizzazione di un'unica unità abitativa che si doveva sviluppare su tre piani (collegati da un unico vano scala interno ubicato sull'angolo est) con la zona giorno al piano terra e la zona notte nei piani primo e secondo nella realtà si è operato in modo totalmente differente.*

A tal proposito, sono state realizzate, invece, due abitazioni rispettivamente:

- la prima nei piani terra e primo (con la cucina al piano terra);
- la seconda nei piani secondo e terzo (con la cucina al piano secondo); collegate da un unico corpo scala interno realizzato, invece, sull'angolo nord del corpo di fabbrica.

Quanto precedentemente indicato rappresenta, complessivamente, la principale difformità urbanistica ed edilizia, tra lo stato dei luoghi ed il progetto suo tempo approvato, dalla quale sono scaturite ulteriori difformità di seguito elencate:

1. sono stati invertiti ed ubicati in altre posizioni gli infissi esterni del piano terra;
2. le porta-finestre ubicate ai piani primo e secondo sono state sostituite con delle finestre (interventi edili identificabili come modifiche al prospetto);
3. è stato realizzato l'intero piano terzo (interventi edili identificabili come sopraelevazione, aumento della volumetria e modifiche al prospetto);
4. è stata realizzata una diversa distribuzione-ubicazione degli ambienti interni ubicati nei diversi piani del corpo di fabbrica;

5. il vano scala, di collegamento tra i vari piani del fabbricato, è stato realizzato ed ubicato sul lato nord dell'area di sedime rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1960 che lo prevedeva sul lato est.

Per realizzare quanto sopra indicato è stato necessario, inoltre, realizzare il muro portante sul lato nord a ridosso della scala e non sul lato est come previsto da progetto;

6. sulla parete di confine, sul lato sud-est dell'immobile, è stato realizzato un pilastro in c.a. che collega i piani dell'edificio

Le difformità edilizie indicate al quesito n. 4 punto n. VI della relazione possono, verosimilmente, essere classificate, nell'insieme, come interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire.

Non potendo sanare l'intero edificio allo stato attuale, l'esperto stimatore afferma che si potrebbe immaginare, in subordine, di demolire l'intero piano terzo e di ripristinare ciò che resta dell'edificio quali i piani terra, primo e secondo al progetto approvato nel 1960.

Quanto sopra immaginato, risulta di fatto irrealizzabile in quanto, per la presenza delle difformità edilizie/urbanistiche rilevate e descritte in risposta al quesito n. 4 punto n. VI della relazione di stima, l'edificio dovrebbe essere prima totalmente demolito.

In conclusione, l'edificio non potendo essere regolarizzato, come superiormente indicato, dovrà essere demolito.

Per determinare i costi da sostenere il ctu ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.9.

Ne segue quindi che il costo dei lavori edili per le opere edili non sanabili è di 16.034,53 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra l'esperto ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%. Ciò premesso, il costo dei lavori edili per le opere non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 16.836,26 euro.

I costi precedentemente indicati sono stati detratti in fase di stima del lotto di vendita evengono così specificati in dettaglio:

COSTI DI ABBATTIMENTO

a) Lavori edili

Per le opere edili non sanabili come da calcolo riportato a pag.37 della relazione

	16.836,26 €
TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22%	20.540,24 €

b) Spese tecniche

1 Per l'intera pratica edile da presentare all'ente comunale, nonché per la direzione lavori relativa alla demolizione del fabbricato pari a circa

2.398,00 €

2 Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura PREGEO da presentare al catasto

1.100,00 €

3 Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura DOCFA da presentare al catasto

450,00 €

TOTALE Spese Tecniche	3.948,00 €
------------------------------	-------------------

c) Diritti di segreteria

1 Per la pratica edilizia, l'occupazione de suolo pubblico presso l'ente locale e l'autorizzazione paesaggistica pari a circa 472,12 €

2 Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura PREGEO da presentare al catasto pari a circa 109,00 €

3 Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura DOCFA da presentare al catasto pari a circa 50,00 €

TOTALE Diritti di Segreteria 631,12 €

TOTALE COSTI DI ABBATTIMENTO (a+b+c) 25.119,36 €

Ne segue che il valore dell'area di sedime detratti i costi di abbattimento è pari a: 32.562,25 euro - 25.119,36 euro = 7.442,89 euro

Alla cifra sopra determinata bisognerà aggiungere il valore locatizio delle unità abitative, che nell'insieme costituiscono il lotto di vendita oggetto di pignoramento, per un periodo di dieci anni, calcolato per ogni unità immobiliare nella cifra di circa 250 euro/mese.

In conclusione, il valore finale del lotto di vendita, al netto dei costi di abbattimento ed incrementato del valore locatizio dei beni per un periodo di dieci anni è pari a: 7.442,89 € - 60.00,00 € 67.442,89

Valore arrotondato del lotto di vendita pari a 67.000,00 €.

La vendita del suddetto lotto unico 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 del lotto unico di vendita – 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 **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12.00 del giorno 20 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, 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'accredito 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 il lotto unico 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;

- L'offerente, infine, deve dichiarare la residenza 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.

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. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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, infine, deve dichiarare la residenza 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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **87/2023 R.G.E. Lotto Unico al seguente IBAN: IT80J0538717100000004152418.**

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. 87/2023 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione e versamento fondo spese"**.

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

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

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- **inoltre, in caso di offerta cartacea** inserire n. 2 assegni 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area del sito www.astetelematiche.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 $\frac{1}{4}$ 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 segua 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, Astegiuudiziarie.it 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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. 87/2023 R.G.E. al seguente IBAN: IT80J05387171000000004152418, 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.

L'aggiudicatario, infine, dovrà ai sensi del novellato art. 587, 1° comma c.p.c., 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.

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

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 l'immobile è abitato dalla parte esecutata, autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione ad abitarci fino all'emissione del decreto di trasferimento.

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.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo Aste Giudiziarie Inlinea SpA 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: numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31
- E-mail: assistenza@astetelematiche.it

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 ;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché sui siti internet www.asteanunci.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, lì 19/01/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Sergio Spinoso



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®