

**AVVOCATO
GIANMARCO URSO**

CARLENTINI (SR) - Via Archeologica, I Trav., Pal. F, snc
Tel. 329 0466870
E-mail. ursogianmarco@gmail.com
Pec. ursogianmarco@pec.it

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 326/2024 R.G.E.I.**

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591BIS C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Gianmarco Urso (C.F. RSUGMR93P08C351N), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Giuseppe Solarino *ex art. 591bis c.p.c.* in data 03.07.2025, **nel procedimento esecutivo n. 326/2024 R.G.E.I. del Tribunale di Siracusa**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10.12.2025 alle ore 11.00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, stanza n. 26), Viale Santa Panagia n. 109, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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 seguente bene immobile, 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 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.

IMMOBILE POSTO IN VENDITA:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di abitazione di tipo popolare ubicato al piano rialzato, int. 1, composto da tre vani ed accessori, con vano scala e cortile condominiale, **sito nel Comune di Lentini (SR) in Piazza del Popolo n. 1, in NCEU foglio 68, particella 510, sub. 1, cat. A/3, 5,5 vani, R.C. 178,95.**

Situazione urbanistica e catastale: Come si evince dalla CTU, esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo stato dei luoghi dell'immobile. Infatti, è necessario richiedere la correzione dell'indirizzo presente in visura, considerando che l'immobile è erroneamente indicato come ubicato in Via della Stazione, ma realmente è sito in Piazza del Popolo n°1. Con la medesima procedura è necessario richiedere un allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, presentando apposita istanza di correzione in autotutela presso l'agenzia del territorio, poiché la p.lла non risulta trovata in cartografia. L'Esperto stimatore riferisce, altresì, che l'immobile è stato realizzato in virtù del Progetto approvato dal Comune di Lentini in data 30.06.1953, relativo alla costruzione di n. 3 Palazzine INA-CASA, composte da n. 48 alloggi; per lo stesso risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 27.12.1957. Il tecnico riferisce che, dalla planimetria generale, si evince che le palazzine in progetto erano di tre tipologie diverse: A, B e C, e la palazzina di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è quella centrale, ossia la palazzina C. Dall'esame della documentazione effettuata dall'esperto nominato presso l'UTC, risultano presenti solo gli elaborati grafici delle palazzine A e B; nulla è stato trovato relativamente alla palazzina C, come attestato dallo stesso ufficio comunale con nota prot. 25551 del 27.05.2025, allegata alla perizia di stima. Il tecnico, inoltre, riferisce che dalle verifiche effettuate è emerso che l'immobile risulta libero da convenzioni relative al diritto di superficie e di rivendita essendo lo stesso stato costruito prima del 1959 e pertanto in epoca antecedente alla L. 865/71. L'esperto stimatore dà atto che si rilevano le seguenti difformità: 1) modifiche interne; 2) chiusura verticale di veranda coperta e realizzazione di un ulteriore servizio igienico. Per tali ragioni, il tecnico ritiene che: 1) relativamente alle modifiche interne, le stesse sono suscettibili di regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica CILA in sanatoria ed il pagamento di un'ammenda di € 1.000; 2) per quanto relativo alla chiusura verticale del balcone e realizzazione di un servizio igienico, si prevede di rimuovere i sanitari e regolarizzare la chiusura verticale sempre con la succitata CILA e il pagamento di €25/mq. Dunque, secondo l'esperto stimatore i costi necessari per sanare i predetti abusi sono stati quantificati nella somma complessiva di € 3.725,00. A tale importo occorre aggiungere i costi di rimozione degli apparecchi igienico-sanitari installati nella veranda coperta, quantificati dal CTU secondo il prezzario delle opere pubbliche della Regione Sicilia 2024, pari a € 171,04. È presente l'attestato di prestazione energetica, redatto dal CTU (e depositato in allegato alla perizia di stima), previa redazione di apposito libretto impianti per il censimento obbligatorio del climatizzatore presente. Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37°17'35.15"N; 14°59'54.28"E. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge

28 febbraio 1985 n. 47 e successive per la regolarizzazione degli abusi edilizi presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *Ocupato* - l'appartamento risulta locato giusto contratto di locazione (**non opponibile alla procedura**) stipulato in data 29.05.2025, giusta autorizzazione *ex art. 560, co. 2, c.p.c.* rilasciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. Romeo in data 28.04.2025, con decorrenza dal 30.05.2025 al 29.12.2026 (con rinnovo tacito per uguale periodo di 18 mesi) e durata sino al 30.05.2028 (termine non rinnovabile né prorogabile), con canone di locazione pari ad euro 180,00 (centottanta/00) mensili e deposito cauzionale pari ad una mensilità, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa, in data 06.06.2025, al n. 2617, serie 3T, **con autorizzazione ad abitare l'immobile sino all'aggiudicazione o assegnazione definitiva senza possibilità di rinnovazione tacita alcuna.**

Oneri condominiali: € 15,00 mensili: il CTU riferisce: *"le quote condominiali ordinarie relative all'appartamento sono di circa € 15,00/mese; le stesse non risultano pagate per un importo complessivo di € 184,35 relativi alle mensilità da gennaio a maggio 2025 per un importo complessivo pari ad € 75,00, oltre € 109,35 per conguaglio 2024; non risultano spese condominiali straordinarie deliberate"*.

Prezzo base: € 42.005,91, (euro quarantaduemilacinque/91);

Offerta minima: € 31.504,44 (euro trentunomilacinquecentoquattro/44), pari al 75% del prezzo base, a pena di inefficacia della stessa *ex art. 571 c.p.c.*,

Cauzione: 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: 20% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * * * *

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 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 09/12/2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata, e deve depositare, con le medesime modalità, un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo**; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Si precisa che, nei casi ammessi al **versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato 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, 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; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Carlentini (SR), in Via Archeologica, I[^] Trav., Pal. F, sn (previo appuntamento telefonico al numero 3290466870). 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:

- 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 ad 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, termine perentorio 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, in ogni caso da versare entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.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@giustiziacer.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, ovverosia 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, 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, 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, termine perentorio 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, in ogni caso da versare entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo;
- la data, l'orario e i numeri di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto dei bonifici;
- 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 326/2024 R.G.E.I. Tribunale di Siracusa” al seguente **IBAN IT60G0538784720000004523425**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale “*Proc. Esec. Imm. N. 326/2024 RGEI Trib. SR, lotto unico, versamento cauzione*” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Allo stesso modo, l'offerente dovrà versare, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese, esclusivamente tramite bonifico bancario alle medesime coordinate suddette; tale importo verrà restituito in caso di mancata partecipazione e/o non aggiudicazione. L'importo depositato, a titolo di fondo spese, sarà trattenuto in caso di aggiudicazione per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Il bonifico, con causale “*Proc. Esec. Imm. N. 326/2024 RGEI Trib. SR, lotto unico, versamento fondo spese*” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma 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*”.

- 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 precise.

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, ed in particolare: a) in caso di offerta cartacea, n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese; b) in caso di offerta telematica, 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 è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*, non coperte dal fondo spese versato;
- 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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.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 all’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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), 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 procedere all’aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell’art. 574 c.p.c., bensì sosponderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell’Esecuzione ai sensi dell’art. 591^{ter} c.p.c..

In caso di **pluralità di 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° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell’immobile ai sensi dell’art. 588 cpc.

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 base 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 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° cpc.

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie S.p.A., 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 seguia 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 dovrà versare, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nonché l'eventuale fondo spese e/o integrazione del deposito spese, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nel caso l'offerta sia pervenuta in modalità cartacea il versamento del saldo prezzo (detratta la cauzione prestata), nonché del fondo spese o l'eventuale integrazione del deposito spese, a mezzo assegno circolare intestato al Professionista delegato, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, del fondo spese, nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

* * * * *

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, 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.astetelematiche.it).

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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, 1) potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo; 2) 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

In ultimo si informa che l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e che, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decaduta dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gianmarco Urso, in Carlentini (SR), Via Archeologica, I[^] Trav., Pal. F, snc (previo appuntamento telefonico al numero 3290466870).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it;
- pubblicazione tramite il sistema “Aste Click” dell'avviso di vendita, unitamente alle alla perizia di stima, sui siti internet immobiliari privati Casa.it, Idealista.it e bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, sul sito internet www.asteannunci.it.

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

Carlentini, lì 1 settembre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Gianmarco Urso