

## AVV. SERGIO LEONE

Corso Gelone n°103  
96100 Siracusa  
Tel. 0931.67757- Cell. 388.8912330  
PEC: avv.sergioleone@pec.it

## TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita Procedura esecutiva immobiliare n. 35/2023 R.G. Es.Imm

con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista

Il sottoscritto Avv. Sergio Leone, con studio in Siracusa, Corso Gelone n° 103, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 4/4/2024 del G.E Dott.ssa Alessia Romeo e dell'11/12/2025 della Dott.ssa Chiara Salamone che ha disposto procedersi alla vendita sincrona mista nominando gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie

### AVVISA

che il giorno **14 Maggio 2026 alle ore 12:00** presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia (livello 0, corpo B n°27) si procederà all'esame delle offerte di acquisto pervenute (in modalità analogica e telematica) procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione del seguente immobile:

**LOTTO 1:** Piena proprietà dell' *Appartamento sito nel Comune di Carletti, Via Duca degli Abruzzi n°39 piano 2 censito al catasto fabbricati del Comune di Carletti al foglio 88, particella 6100 sub 39.* Il lotto n°1 ha un **prezzo base di € 38.812,50**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si avvisa che l'offerta non sarà ritenuta efficace se inferiore ad € 29.109,40 In caso di gara tra offerenti, l'aumento minimo è stabilito in € 2.000,00.

I beni sono posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella perizia di stima pubblicata. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Qualora dalla documentazione in atti non risultassero notizie sufficienti in ordine a quanto previsto all'articolo 46 del D.P.R. 6/6/2001 n°380 ed all'art.40 della

legge 28/2/1985 n°47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del DPR 380/2001 e di cui all'art.40 comma 6 della legge 47/1985.

Nella consulenza tecnica (pubblicata sul Portale Vendite Pubbliche, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.asteaanunci.it](http://www.asteaanunci.it)), che si invita a leggere attentamente e che in questa sede si intende interamente riportata, potranno essere verificate nel dettaglio elementi relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità, abitabilità e destinazione urbanistica dei beni. Si evidenzia ancora che la vendita forzata non è soggetta alla norme riguardanti la garanzia per vizi o mancanza di qualità con la conseguenza che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o la presenza di oneri di qualsiasi genere compresi non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in busta.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita comparendo di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Fermo restando quanto previsto dall'art.20 comma 3 DM 32/2015, i dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Chiunque (ad eccezione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge) è ammesso a presentare offerte, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione senza che sia stata accolta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, deve essere presentata entro le ore 12.00 del giorno **13 Maggio 2026** a pena di inefficacia dell'offerta stessa.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve versare una cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ed un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate. 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 della somma abbia luogo entro la data del **13/5/2026**.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se non perverrà entro il termine stabilito delle ore 12:00 del giorno **13 Maggio 2026**, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione.

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerente "analogico" dovrà presentare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato (previo appuntamento telefonico al cell.388.8912330), entro le ore 12 del giorno **13 maggio 2026**, una busta chiusa senza alcuna ulteriore indicazione (all'esterno della detta busta saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte) contenente:

a) offerta di acquisto sottoscritta ed in bollo contenente le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e partiva iva se l'offerta viene effettuata nell'esercizio di impresa o professione, stato civile e regime patrimoniale indicando, in caso di comunione legale, i dati del coniuge; per le persone giuridiche: denominazione, sede legale, codice fiscale e partita Iva e generalità complete del legale rappresentante; minorenne: offerta sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare), l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura con

anno e numero di ruolo della procedura, la somma offerta, l'indicazione del lotto (o dei lotti) per il quale è fatta l'offerta con preciso riferimento ai dati identificativi dell'immobile nonché del tempo e modo del pagamento e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerente dovrà, altresì, eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa perché, in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa;

b) copia di valido documento d'identità dell'offerente e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

c) in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello fra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

d) cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato all'Avv. Sergio Leone n.q di delegato alla vendita in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto (l'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento);

e) assegno circolare non trasferibile, intestato all'Avv. Sergio Leone n.q di delegato alla vendita, per anticipo spese non inferiore al 20% del prezzo proposto (l'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese fatta salva la restituzione dell'eccedenza);

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTEGIUDIZIARIE che vi provvederà tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare la propria offerta d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. fino alle ore 12:00 del giorno **13 maggio 2026** con la precisazione che entro detto termine dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura la somma prevista come cauzione e quella prevista come fondo spese.

L'offerta di acquisto per ciascun lotto posto in vendita deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" realizzato dal Ministero della Giustizia che si trova a disposizione nel portale del Gestore ASTE GIUDIZIARIE.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti dovrà essere inviata all'indirizzo di posta certificata del ministero della Giustizia [offeryapvp@giustiziacer.it](mailto:offeryapvp@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.

Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt.12 e ss- del DM n°32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:

**Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. 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.*
3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*
4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone 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 re-*

*datta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) . Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

#### **Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n) .*
2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

#### **Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. *L'offerta si intende 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.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o) .*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

#### **Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. 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'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

*2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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 a norma del periodo precedente"*

L'offerente in via telematica deve procedere, altresì, al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Detto importo dovrà essere pagato seguendo le istruzioni inserite nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio " Pagamento di bolli digitali".

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare per ciascun lotto per il quale intende correre, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto come cauzione ed una somma pari al 20% del prezzo offerto come spese indicando come causale "Versamento cauzione procedura n°35/2023 del Tribunale di Siracusa" e Versamento fondo spese procedura n°35/2023 Tribunale di Siracusa".

Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sono  
IT18V0538717100000003819651 intestato a PROC. ES 35/2023 Trib SR

All'offerta deve essere allegata copia della contabile dell'avvenuto pagamento tramite bonifico bancario.

#### DISPOSIZIONI COMUNI RELATIVE ALLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ED ALLA AGGIUDICAZIONE

In data 14 Maggio 2026 alle ore 12.00 presso la sala asta telematiche del Palazzo di Giustizia le buste presentate in modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) a cura del professionista delegato.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica.

In seguito alle verifiche sulla regolarità delle offerte pervenute, il delegato provvederà a dare inizio alle operazioni di vendita.

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può fare luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.:

in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal comma 2 e 4 dell'art. 573 c.p.c, in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta; la gara avrà inizio dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute e trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, poi dell'importo della cauzione prestata e successivamente del minor termine indicato per il versamento del prezzo. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta in favore di chi l'abbia presentata per prima.

Si rileva che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta la presente vendita all'aumento del quinto previsto dall'art. 584 c.p.c.

L'aggiudicatario entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà:

- a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, versare al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione, a mezzo di bonifico sul conto corrente della procedura (qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, entro il medesimo termine ed entro i limiti del credito azionato, direttamente alla Banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione);

- produrre, se coniugato, un estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale della famiglia e dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali.

Il professionista delegato, calcolerà le spese di trasferimento in base alla tipologia di vendita ed alle norme vigenti e richiederà eventuale integrazione della somma versata per le spese.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e da altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Saranno poste a carico dell'aggiudicatario le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alla P.A ) nonchè la metà del compenso del professionista delegato in ordine a tali attività e le relative spese generali.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento potrà richiedere l'attuazione per mezzo del Custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Al presente avviso verrà data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e, tramite il sistema "Aste Click", su casa.it, idealista.it e bakeka.it

**Per ogni ulteriore informazione si potrà contattare il sottoscritto professionista al tel. cell 388.8912330.**

Per quanto riguarda le informazioni che potrà dare il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie, il numero del centralino è 0586.20141.

Siracusa, 30/1/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Leone