

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzione Immobiliare n. 137/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Luca Di Natale professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Concita Cultrera ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17.02.2025

AVVISA

che **il giorno 14 Aprile 2026 alle ore 12:00** , presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia viale Santa Panagia 109, Siracusa, livello 0, corpo B, **stanza n. 27** , (fax **0931.752616**) per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet www.fallcoaste.it per gli offerenti con modalità telematiche, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità cartacea e telematica (sincrona mista)** dell'immobile sotto descritto (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art 573 c.p.c.).

Il gestore della vendita telematica nominato dal giudice dell'esecuzione è la società **Zucchetti – Falco Aste**

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

Piena proprietà (1/1) :

Lotto 1: Appartamento, Appartamento sito in Lentini, nella Via Gela 22, piano terzo, scala C, composto da n.4 vani oltre accessori, confinante con area su Via Gela, con vano scala e con altro appartamento piano terzo scala C, mq. 114,50 censito al Catasto fabbricati del comune di Lentini al Fg. 67, p.lla 1212, sub 129, cat. A/3, vani 5,5, R.C. € 264,17.

Lotto 2: Locale Garage, Lentini Via Gela 22, catasto fabbr. Comune Lentini, mq. 18, fg. 67, p.la 1212, sub 104, cat. C/6, classe 3 R.C. € 35,33 P.S1.

- Lo stabile condominiale, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, sono state realizzate con concessione edificatoria rilasciata dal Comune di Lentini in data 01/02/1980 Rep n. 16308, relativa al progetto n.74/1979 e rep n. 20180 del 20.09.1985, relativa al progetto di variante n.97/1985 ed è stato dichiarato abitabile dal Comune di Lentini in data 27.12.1985; ut attestato in CTU , a cui si fa espresso riferimento ad integrazione del presente avviso.
- Gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale degli immobili, di cui al lotto 1 ed al lotto 2, necessitano di essere entrambi regolarizzati per le irregolarità presente, per come descritte nella CTU a cui si fa espresso riferimento ad integrazione del presente avviso; le relative indicazioni sulla possibile regolarizzazione delle difformità catastali, sui costi ecc. al riguardo sono contenute nella CTU a cui si fa espresso riferimento ad integrazione del presente avviso.
- I beni risultano allo stato occupati per assegnazione, giusto provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 17.01.2022, del Tribunale di Siracusa; detto provvedimento non è trascritto ante pignoramento, non è opponibile all'aggiudicatario del bene.

- Il consulente tecnico nominato dal giudice ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. La classe energetica è "F" per il lotto n.1; mentre per il lotto n.2 non è prevista la redazione dell'Attestazione di prestazione energetica, ut indicato dal CTU.

Lotto 1: Prezzo base d'asta è di € 50.062,50 (già ulteriormente ribassato di $\frac{1}{4}$; già detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, catastale come da CTU a cui si fa riferimento). L'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e pertanto pari ad € 37.546,90 (art 571 c.p.c.). L'aumento minimo in caso di gara (rilancio minimo) è di € 3.000,00.

Lotto 2: Prezzo base d'asta è di € 7.312,50 (già ulteriormente ribassato di $\frac{1}{4}$; già detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, catastale come da CTU a cui si fa riferimento). L'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e pertanto pari ad € 5484,00 (art 571 c.p.c.). L'aumento minimo in caso di gara (rilancio minimo) è di € 1.000,00.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come indicato nella perizia. a cui ci si riporta, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù (attive e passive), anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e dalle successive modifiche normative, con l'avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art 40, comma 6, della L. n. 47/85, con presentazione di domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), 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.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto per la vendita senza incanto, sia in via telematica (ai sensi degli art 12 e 13 del D.M. n. 32/2015), sia su supporto analogico mediante il deposito di busta.

In caso di utilizzo della modalità telematica, l'offerta deve essere formulata mediante il modulo web "offerta telematica" fornito dal ministero della giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita Zucchetti Fallco Aste, e deve essere inviata all'indirizzo pec del ministero della giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it".

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta di acquisto, cartacea o telematica, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno 13.04.2026** (giorno antecedente la vendita), con le specifiche modalità in seguito indicate.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione**, a garanzia dell'offerta, **di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, nonché l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in **misura pari al quinto del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione

dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante **bonifico su conto corrente , il cui accredito dovrà avvenire entro le ore 12:00 del 13.04.2026 , da eseguirsi** con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

Si avvisa, altresì, 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 decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Si precisa che nel caso di offerta telematica entro il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, a pena di inammissibilità della stessa, dovranno essere perfezionati i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva (nell'IBAN sottoindicato).

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 (al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito).

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto, o che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e non sia stata accolta.

E' possibile presentare l'offerta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art 579, ultimo comma c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto, la cui validità è regolata dal c.p.c. e dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, deve essere presentata, **entro le ore 12.00 del giorno 13.04.2026**, giorno antecedente alla vendita, a pena di inefficacia, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato Avv. Luca Di Natale, in Siracusa, in Viale S. Panagia 15

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.

L'offerta di acquisto, che consiste in una dichiarazione in regola con le imposte di bollo (€16,00) dovrà contenere:

- a. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico; copia fotostatica del documento di identità; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia conforme; 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 conforme; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato l'atto che ne giustifichi i poteri; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi tra questi ha la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento;
- b. dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta e numero del lotto;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di asta, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d. il termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso.
- f. fotocopia degli assegni o vaglia postali depositati;

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.);

All'offerta deve essere allegato, **a pena di inefficacia dell'offerta**, un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato a titolo di cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.

- L'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione di un fondo spese pari al 20 % del prezzo proposto, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

L'offerta non è efficace se:

- a. perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita;
- b. è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di asta;
- c. l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti – Fallco Aste che vi provvederà a mezzo del suo portale. 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.fallcoaste.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, 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.

Gli offerenti potranno formulare offerta di acquisto **fino alle ore 12.00 del giorno 13.04.2026**.

Risulta necessario il riscontro nel predetto termine dell'effettivo accredito delle somme nel conto corrente a titolo di versamenti per cauzione e fondo spese.

Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli art 12 e s.s. del D.M. n.32 del 26.02.2015, che qui di seguito sono riportate e trascritte:

“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'art 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'art 13, co. 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 avere 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 redatta 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 priva dei requisiti di cui all'art 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 immagini, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante 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 sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata a norma dell'art 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 avere 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 avere 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 e ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art 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 dal 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 una 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'art 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'art 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
- 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati della rispettiva vendita 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'art 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”.*

Nel caso di offerta telematica gli importi dovuti, per cauzione nella misura del 10 % del prezzo proposto e per fondo spese nella misura del 20 % del prezzo proposto, devono essere corrisposti **mediante bonifico su conto corrente della procedura acceso presso la UNICREDIT sul seguente codice IBAN: IT 31B 02008 17102 000 10731 6948**

All'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione, una relativa al versamento del fondo spese.

Si precisa che il bonifico dovrà riportare le seguenti causali:

1. procedura esecutiva n. 137/24 RGE - versamento cauzione lotto1 e/o lotto 2.
2. procedura esecutiva n. 137/24 RGE - versamento fondo spese lotto1 e/o lotto 2.

L'offerente in caso di offerta telematica deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

L'offerta telematica non è efficace:

- a. Qualora nel giorno e ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura;
- b. se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base di asta;
- c. se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- L'offerente è tenuto in ogni caso entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione di un fondo spese pari al 20 % del prezzo proposto, a mezzo bonifico come sopra indicato, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

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.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, si dà luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non sia stata presentata istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (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, che non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'avviso di vendita, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa tenendo conto:

- 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, la società **Zucchetti - Falco Aste**, 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 nel portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.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 nel predetto portale e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c., all'esito della vendita non si procederà ad aggiudicazione o ad assegnazione ai sensi dell'art 573 c.p.c. ma la vendita verrà sospesa con conseguente rimessione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art 591 ter c.p.c.

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art 584 c.p.c.

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

L'aggiudicatario **entro il termine non prorogabile di gg. 120 dalla data di 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, nonché il fondo spese, nella misura sopra indicata, mediante bonifici sul conto corrente della procedura n.137/2024 RGEI, al seguente IBAN: **IT 31B 02008 17102 000 10731 6948** e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.

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.

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. n. 227/2015.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 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 all'art 605 e s.s. c.p.c.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, che se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato. Rimane a carico dell'aggiudicatario ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

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 il Custode, Avv. Luca Di Natale, dal lunedì al venerdì, con studio in Siracusa Viale Santa Panagia 15, telefono 3395019206, mail: lukadinatale@libero.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Zucchetti – Fallco Aste ai seguenti recapiti:

-telefono:0444346211

- email: aste@fallco.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 :
 - a. sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - b. sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- c. su www.tribunale.siracusa.it
- d. sul sito internet www.asteannunci.it
- e. sui siti internet www.bakeka.it; www.casa.it; www.idealista.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 S. Panagia 15, ovvero, per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Siracusa, lì 09.02.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Di Natale