TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

Ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. e art 22 D.M. 32/2015

Procedura Esecutiva n. 268/2025 R.G.E.

L'avv. Vincenzo Spinali, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio pignorato, nominato con ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera il 28/05/2026, ai sensi dell'art. 591 bisc.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare n. 268/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 Gennaio 2027 alle ore 15:00,** presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali, sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65, si procederà alla vendita sincrona mista in un unico lotto, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32., nominando **gestore della vendita telematica sincrona mista la Società GRUPPO EDICOM S.P.A., presso il suo portale www.garavirtuale.it**

Individuazione dell'immobile in vendita ed offerta minima

Lotto UNICO comprendente:

- piena proprietà dei Fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Lentini:

1) al foglio 91, particella 6469, sub 5, cat. A/4, vani 7, mq 129, classe 3, piano T-1-2-3;

2) al foglio 91, particella 6469, sub 2, cat. C/2, classe 3, mq. 40, piano T;

Prezzo base: € 42.375,00 (quarantaduemilatrecentosettantacinque/00).

Offerta minima: € 31.781,25 (trentunomilasettecentoottantuno/25) pari al 75% del prezzo base.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato da parte esecutata che potrà, ex lege, permanervi sino all'emissione del decreto di trasferimento.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: 20% del prezzo offerto. Si precisa che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e

voltura catastale nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

Conto Corrente intestato alla IBAN: IT71G0503684622CC1391671690
Intestato a: "PROCEDURA ESECUTIVA 268/2025 TR. SIRACUSA"

****

Dalla perizia in atti risulta che il bene oggetto di pignoramento è costituito da un corpo di fabbrica comprendente due unità immobiliari ed ubicato in zona centrale del Comune di Lentini (SR) in via De Cristoforis nn. 5 e 7. Per la descrizione analitica del bene si rinvia alla perizia di stima.

Regolarità Urbanistica e Edilizia:

Dalla perizia in atti risulta che:

dal provvedimento edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini risulta sotto il profilo urbanistico che l'immobile sopra descritto è stato edificato nell'ambito di un progetto relativo ai lavori di ricostruzione di una casa in Lentini via De Cristoforis per il quale è stato rilasciato in data 14/09/1965 il Nulla Osta Prat. N.413/1965 per tre piani destinati ad uso abitazione, oltre al piano copertura.

- Non risulta negli atti depositati al Comune il certificato di abitabilità.

L'atto di compravendita del 25/07/2018 a favore degli attuali esecutati oltre a riportare che l'immobile è stato edificato prima del 01/09/1967, precisa che i dati di identificazione catastale corrispondono alle planimetrie depositate in catasto in data 1 dicembre 1992 (P.T) ed in data 3 febbraio 2005 (P.T.-1°-2° e 3°).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il nulla osta del Comune si evincono le seguenti anomalie: al piano terra una diversa destinazione d'uso poiché il locale presenta le caratteristiche di garage, a piano primo e secondo si evince una differente tramezzatura dei vani ed a piano terzo (copertura) si riscontra la realizzazione di un vano di circa mq. 20 e di un piccolo vano di circa mq. 2 con struttura in alluminio realizzato sul terrazzino.

Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Le modifiche sopra evidenziate, il cambio di destinazione d'uso a piano terra, le modifiche interne ed il vano realizzato al piano terzo diventano rilevanti al fine di consentire la regolarità urbanistica con un intervento unitario sull'immobile, per cui la possibilità di regolarizzare l'immobile secondo il P.R.G. del Comune di Lentini viene ammessa per il cambio di destinazione d'uso del piano terra a garage e per le modifiche delle tramezzature interne a P. 1° e 2° per mezzo di Permesso di Costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001); dall'analisi della sanzione da versare al comune nonché degli oneri di urbanizzazione dovuti si stima un costo di € 2.000,00. A questi vanno aggiunti i costi per le spese tecniche stimate in € 850,00 oltre oneri previsti per legge.

Ai fini catastali è necessario, con la procedura DOCFA, aggiornare la planimetria catastale relativa alla p.lla 6469 sub. 2 (da deposito a garage) per allinearla allo stato reale con ulteriore costo di € 550,00 oltre oneri di legge.

Relativamente al vano abusivo realizzato al terzo piano (piano copertura) di circa mq. 20 prospiciente sul lato sud di via De Cristoforis ed il prefabbricato sul terrazzino, visto quanto riportato dalle norme di attuazione del PRG del Comune di Lentini, allo stato, oggettivamente non si hanno elementi per sanare detti manufatti pertanto sono da considerare insanabili e quindi da demolire.

Esaminato lo stato di fatto il costo della demolizione tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti è stimabile nell'ordine di € 2.500,00 mentre per la relativa pratica edilizia da presentare al Comune di Lentini (CILA) predisposta da tecnico abilitato, nonché gli oneri di istruttoria e segreteria si stima un costo di € 800,00. Ai fini catastali non vi sono altri costi in quanto già compresi nella variazione del sub 5.

Per tutto quanto esposto le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite pignorato ammontano ad € 7.250,00.

In riferimento all'unità in oggetto risulta disponibile ed allegata all'Atto di acquisto la certificazione energetica (APE) ancora efficace in quanto emessa il 20/12/2017 (durata per Legge anni 10).

****

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite portale dei servizi telematici all'indirizzo hiip://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

Si precisa altresì che, al momento della presentazione dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Siracusa, in mancanza, le comunicazioni relative alla fase di vendita verranno fatte presso la cancelleria competente del Tribunale.

Offerta analogica cartacea

L'offerente potrà depositare offerta d'acquisto **fino alle ore 12:00 del giorno 20 Gennaio 2027** presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali**,** sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65 previo appuntamento da concordare - tel. 0931/1966156 - cell. 3204141577.

Le offerte di acquisto saranno esaminate il **giorno 21 Gennaio 2027 ore 15:00** nel luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in **busta chiusa**.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione –né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita gli assegni o i vaglia per

cauzione e fondo spese.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia:

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
b) I dati identificativi del lotto per i quali l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato "Avv. Vincenzo Spinali n.q,", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento e rifiuto dell'acquisto** (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) **ed un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato "Avv. Vincenzo Spinali n.q.", per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese. Si precisa che, 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.**

Si precisa, altresì, che tali spese sono a carico dell'aggiudicatario per la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per onorari, diritti e spese fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

Offerta telematica

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale hiip://venditepubbliche.giustizia.it, entro **le ore 12:00 del 20 Gennaio 2027**, inviandole **all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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; pertanto, entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica. Entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante affettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, qualora il girono fissato per l'udienza di vendita telematica non si riscontra l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo il predetto termine, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta, a pena d'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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità de cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata.

L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, **a titolo di cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN suindicato, nonchè una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto a titolo di fondo spese.

I bonifici, uno con causale "**Procedura Esecutiva n. 268/2025 RGE versamento cauzione**", il secondo con causale "**Procedura esecutiva n. 268/2025 RGE versamento fondo spese**", dovranno essere effettuati con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di venduta telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta, consistente in una dichiarazione, in regola con il bollo dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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;
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) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

i) il prezzo offerto e il termine di pagamento del saldo prezzo che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell’aggiudicazione /sarà, invece, possibile l’indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l’individuazione della migliore offerta);

j) l’importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l’individuazione della migliore offerta);

k) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) 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;

n) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All’offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante i versamenti (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla 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 di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è 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 amministratore 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparendo innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche – cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offrenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito di rilanci,

avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo **di tre minuti** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offrenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offrente deve versare il saldo prezzo nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva;

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offrenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile , pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito , il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Si precisa, inoltre, 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, 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;
- Inoltre, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'articolo 149- bis;
- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando un appuntamento con il custode tramite PVP;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fremo il disposto dell'art. 2922 c.c..;
- la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto se è stata o meno rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- tutte le attività relative alle offerte analogiche cartacee, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65;
- l'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- 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 agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.;
- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% oltre le

spese generali in misura del 10% del compenso spettante al delegato per l'attività svolta al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015:

- come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA N. 268/2025 TR. SIRACUSA"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato da D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamenteconsegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

  Nell'ipotesi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia: si comunica che il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne daranno 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, in tali casi le offerte saranno formulate a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Siracusa (numero fax: 0931752616) presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritirerà le offerte formulate dall'ufficio giudiziario.

  Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore sarà tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenterà la tempestiva presentazione dell'offerta, con le seguenti indicazioni:

  - delle coordinate (codice IBAN) del conto della procedura, per l'esecuzione dei versamenti, con la precisazione per cui i bonifici devono riportare le seguenti causali "**Procedura esecutiva n.**

268/2025 RGE versamento cauzione" e "Procedura esecutiva n. 268/2025 RGE versamento fondo spese";

- per cui, in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R 447/2000; tale importo può essere pagato 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 hiip://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali";

Si dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali**,** sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali**,** sito in Augusta, Via XXV Aprile, 65, previo appuntamento (tel. 0931/1966156 - e-mail: studiolegalespinalimarturana@gmail.com.

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, verranno pubblicati sui siti **www.tribunalesiracusa.it** **www.astegiudiziarie.it** e **www.asteannunci.it**.

L'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima verranno pubblicate inoltre sui siti internet immobiliari privati **casa.it, idealista.it e bakeka.it,** nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati;

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

INFORMAZIONI UTILI

Pagamento del bollo

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo hiips://pst.giustizia.it.

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

Avvertenze

L’offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita;
- se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Manuali per l’utente

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all’indirizzo hiips://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l’invio dell’offerta;
- Manuale utente per la richiesta di visita dell’immobile;
- Manuale per il pagamento telematico.

Assistenza Gestore Vendita Telematica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e partecipazione è possibile ricevere assistenza contattando il gestore **garavirtuale.it** dal lunedì al giovedì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00, il venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00 ai seguenti recapiti:

Centralino: 0418622235

Email: info@garavirtuale.it

Augusta, 10.11.2026

Il professionista delegato

Avv. Vincenzo Spinali n.q

VINCENZO
SPINALI
10.11.2026
10:37:30
GMT+00:00