TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. **139/22 R.G.E.**

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Tiziana Giannì, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, nominato dal Giudice Dott.ssa C. Cultrera, a norma dell'art. 490 c.p.c., giusta ordinanza del 20/07/2026 emessa nella procedura esecutiva immobiliare n. 139/22 R.G.E.

AVVISA

che il **giorno 25 FEBBRAIO 2027 alle ore 10.00** presso il Palazzo di Giustizia, sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, (Sala Aste Telematiche – Aula 1 Sala n. 27), si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nel rispetto dell'ordinanza di delega e delle norme del codice civile, del diritto di proprietà di seguito indicato dei beni immobili infra descritti.

IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO 1: Piena proprietà "complesso abitativo di tipo economico sito in Pachino (SR) nel Viale Aldo Moro n. 204 (oggi n. 212), censito al NCEU del Comune di Pachino al Foglio 10, Particella 1321, Sub. 4 (cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita € 402,84) e Sub. 5 (cat. A/3, classe 3, vani 6, rendita € 371,85)."

Conformità/irregolarità urbanistiche e catastali - prestazione energetica: Si rimanda espressamente alla stima redatta dall'Esperto. Si rileva a titolo non esaustivo che dalla perizia di stima depositata emerge che: "*Dall'esame della documentazione urbanistica, come si può riscontrare anche dalle planimetrie e dai prospetti allegati alla concessione edilizia n. 758/77, si evince subito che al piano primo risultano due unità abitative distinte (sub. 4 e sub. 5), che la distribuzione interna e la sagoma (prospetti) con le relative aperture, risulta difforme rispetto lo stato dei luoghi.*

Per sanare le difformità riguardanti la distribuzione interna e la fusione delle due unità immobiliari, è necessario effettuare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della Legge Regionale n. 16 del 2016, con sanzione amministrativa di € 1.000,00 e di un nuovo accatastamento dell'unità abitativa; per quanto riguarda la difformità relativa alla sagoma e quindi ai prospetti, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi".

Per tale difformità l'Esperto ha stimato in € 10.000,00 il costo per la regolarizzazione dell'unità immobiliare di cui ha tenuto conto ai fini della quantificazione del valore.
Si rileva altresì che la stima redatta dall'Esperto viene pubblicata in versione privacy e con l'esclusione delle parti concernenti altri lotti per i quali non è disposta la vendita.
Per detto immobile **non è stato rilasciato** l'attestato di prestazione energetica (**APE**).
Disponibilità del bene: l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.
Prezzo base d'asta: € 128.500,00 già al netto dei costi presumibili di regolarizzazione, così come quantificati dal CTU
Offerta minima a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: € 96.375,00
Rilancio minimo di gara: € 7.000,00
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.
Fondo spese: 20% del prezzo offerto**.**

****

Il suddetto bene è meglio descritto nella perizia di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonchè sui siti www.casa.it, www.idealista.it,

www.bakeca.it, www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

******

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli artt. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con la presentazione della 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 ed 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.

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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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 ovvero con modalità telematica**, ai sensi degli artt. 12 e 13 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere **presentata entro le ore 12:00 DI MERCOLEDI' 24 FEBBRAIO 2027,** antecedente a quello della vendita**. pena l'inefficacia dell'offerta stessa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata dal **versamento, a titolo di cauzione, di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto**, e **di una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese**; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Si dà atto e si avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata in busta chiusa**, entro le ore 12:00 DI MERCOLEDI' 24 FEBBRAIO 2027** antecedente a quello della vendita**,** presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, in Via Tisia, 24, previo appuntamento telefonico al numero di telefonia mobile 349/7805239 o mediante email all'indirizzo *avvtizianagianni@gmail.com*. In tale ultimo caso l'appuntamento si intende perfezionato solo all'esito della conferma alla predetta mail da parte del professionista delegato. All'esterno della busta dovranno essere annotate, a cura del delegato o da personale da questi incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

a) cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) i dati identificativi del bene per il quale per il quale l'offerta è proposta, con l'indicazione del corrispondente lotto;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Unitamente alla suddetta dichiarazione, a pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, n. 2 assegni circolari non trasferibili (o vaglia postali non trasferibili) intestati al professionista delegato Avv. Tiziana Giannì n.q., di cui un assegno a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e l'altro a titolo di fondo spese pari al 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- 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, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere;
- 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 eventuali ulteriori 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale *www.astetelematiche.it*.
L'offerente potrà formulare offerta d'acquisto fino alle **ore 12:00 DI MERCOLEDI' 24 FEBBRAIO 2027** antecedente a quello della vendita**.**
L'offerta di acquisto telematica si presenta tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.
L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 di acquisto presentata con modalità telematica deve essere conforme alle previsioni degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 che di seguito si riportano:
Art. 12 – Modalità di presentazione dell'offerta e 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 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 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.

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.

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, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sono le seguenti: IBAN: IT79E0623017102000015846078 intestato a "Proc. Esec. Immob. 139-2022 R.G.Es. Tribunale Di Siracusa"

L'offerente dovrà versare, nel termine sopra indicato, per il lotto per il quale intende concorrere, a pena di inefficacia dell'offerta, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, indicando la seguente causale "Procedura Esecutiva RGE n. 139/22, versamento cauzione" e una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, indicando la seguente causale "Procedura Esecutiva RGE n. 139/22, versamento fondo spese".

Si precisa che, entro il termine di presentazione delle offerte, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura; qualora il giorno fissato per l'udienza di

vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempista predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento.
L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.
All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- 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 eventuali ulteriori 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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'offerta sia telematica che analogica, è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o 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 (Palazzo di Giustizia, sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, Sala Aste Telematiche - livello 0, corpo B, stanza n. 27), 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.
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 provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

L’offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore, se è depositata oltre il termine e l’ora sopra indicati, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra indicato.
L'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, il bene sarà definitivamente aggiudicato all'avvocato procuratore.
In caso di unica offerta, se l’offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato 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 (cioè, se non è inferiore alla cosiddetta offerta minima), si potrà far luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia 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.
Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all’esito della vendita non si procederà ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell’art. 573 c.p.c., bensì si sospenderanno le operazioni di vendita per rimettere 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 con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell’offerta più alta.
Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.
I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale dal gestore tecnico della vendita telematica e resi visibili agli altri partecipanti, così come i rilanci effettuati da coloro che partecipano alla vendita in via analogica dovranno essere riportati nel portale dal gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.
Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – l’aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa. Al fine dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
E’ rimessa al professionista la valutazione dell’ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l’aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (nell’individuare l’offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l’offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di entità maggiore).
Qualora all’esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all’esito della comparazione delle offerte depositate, l’offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene sarà senz’altro aggiudicato.
Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all’esito della vendita non si procederà ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell’art. 573 c.p.c., bensì la vendita sarà sospesa e gli atti verranno rimessi al Giudice dell’esecuzione ai sensi dell’art. 591ter c.p.c.
Qualora venga presentata istanza ai sensi dell’art. 508 c.p.c. gli atti verranno rimessi al Giudice ai sensi dell’art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell’art. 585 co. II c.p.c.).

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di 120 giorni decorrenti dall’aggiudicazione, a pena di decadenza dall’aggiudicazione e di perdita della cauzione, l’aggiudicatario dovrà versare mediante

bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.
Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.
L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'offerta se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si precisa che:

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario.

- 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 del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica, che analogica) è irrevocabile, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

- 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.

*****

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.
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTE GIUDIZIARIE ai seguenti recapiti:
telefono: 848.58.20.31;
fax: 0568/20141
email: 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 e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeca.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, ***Avv. Tiziana Giannì***, in Siracusa, Via Tisia, 24 (Tel. 0931/413418- 349/7805239 email avvtizianagianni@gmail.com).

Siracusa lì 10.11.2026

Il professionista delegato
Avv. Tiziana Giannì

