AVVOCATO DAVIDE ZITO
V.le Scala Greca n. 199/C- 96100 Siracusa
Email davide.zito2016@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 371/2024 R.G. Esec. Imm.

TERZO AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'**Avv. Davide ZITO**, professionista delegato dal Giudice della Esecuzione per il compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del 18/11/2025, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., resa nel procedimento iscritto al R. G. Esec. Imm. **n. 371/2024**;

AVVISA

che il **giorno 24 Febbraio 2027, alle ore 12,00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, sito in Viale Santa Panagia n.109, presso la Sala Aste Telematiche, Livello 0, Corpo B N. 27, si procederà alla vendita in modalità telematica sincrona mista, sul portale **www.astetelematiche.it,** con gara in caso di più offerenti, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti ed alla quale si rinvia per un'attenta lettura:

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di appartamento su due piani con abusi edilizi e catastali e terreno di pertinenza della superficie catastale di 4.198 mq, in cui sono presenti un fabbricato su due piani e tettoie per il ricovero di animali e attrezzi edificati in abusi edilizi e catastali. Nel lotto è, altresì, compresa la metà della proprietà indivisa della strada privata censita alla particella 183, con accesso dalla strada statale 194 Carlentini-Catania sulla strada privata interpoderale ricadente nella particella 16 e con diritto di acqua e di utilizzo degli impianti sul pozzo "Tenutella" (costituzione di condominio effettuata con atto notarile del 16.05.1991).

I beni sono così individuati in catasto fabbricati – NCEU del Comune di Carlentini – Contrada San Demetrio al Foglio 1 particella 614, appartamento su due piani categoria A3 classe 2, vani 7,5; **in catasto terreni - NCT del Comune di Carlentini – Contrada San Demetrio al Foglio 1 particella 184 porzione AA**, qualità uliveto classe 1, superficie 2.347 mq; RD 23,64 €, RA 14,55 € - posseduto in piena proprietà; **al Foglio 1 particella 184 porzione AB,** qualità seminativo classe 4, superficie 1.851 mq,- posseduto in piena proprietà; **al Foglio 1 particella 183**, qualità seminativo classe 4, superficie 430 mq; - posseduto in quota di 1/2 della piena proprietà.

Il lotto unico ha le seguenti coordinate: 37°21'28.0"N 15°01'48.0"E 37.357778, 15.030000 https://maps.app.goo.gl/Y3qddrRADBhn3YTr6.

Dal certificato di destinazione urbanistica in atti risulta che i beni ricadono in Zona Territoriale Omogenea – ZTO – E verde agricolo.

L'immobile contraddistinto in catasto al foglio 1 particella 614 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 20250521- 089006-70767 valido fino al 21.05.2035, classe energetica G. **Lotto occupato.**

La relazione di stima depositata il 21 Maggio 2025 - alla quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura - segnala quanto segue: *"Dalle ricerche non è emersa alcuna pratica in essere, tantomeno certificati di agibilità o abitabilità.*

Sulla base delle determinazioni relative alle irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate e dalla destinazione urbanistica riportata nel CdU, non ci sono parametri per la sanabilità della porzione di 10 mq destinata a bagno nell'appartamento censito alla particella 614 e per il fabbricato su due piani fuori terra nella particella 184, di mq 25 a piano.

Precisa ancora che per quanto riguarda le tettoie, edificate in abuso edilizio e catastale il valore è pari a circa €.1.700,00, oltre i costi di regolarità edilizia, mentre i costi demolizione per gli abusi edilizi e catastali ammonta a circa € 885,70.

Prezzo base d'asta: €. 49.668,75, detratto il costo di demolizione dei fabbricati realizzati in abuso ed aggiunto il valore delle tettoie sanabili.
L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., può essere lo stesso prezzo base ridotto di un quarto e dunque **pari ad €. 37.251,56**
In caso di gara, **il rilancio minimo di €. 2.000,00**, pari al 5% del prezzo base, è arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

1. **Pubblicita'**

- Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:
  - sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 cpc;
  - sul sito www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
  - sul sito internet immobiliare www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it; www.asteannunci.it

2. **Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 DM 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individiduato in **ASTE GIUDIZIARIE.IT** con il portale **www.astetelematiche.it,** mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'Avv. Davide Zito, dinnanzi al quale e presso il cui studio in Siracusa, Viale Scala Greca n. 199/C, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.
- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, nonché il fondo spese pari al 20% del prezzo offerto, detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.
- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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.
- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente e a loro scelta, avranno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto a) ovvero offerta analogica in busta chiusa con le modalità di cui al punto b). Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

A. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del giorno 23 Febbraio 2027**(quale giorno precedente all'esperimento della vendita), mediante l'invio

all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. L'offerta telematica 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.

- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovverossia 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 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.
- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione), con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, oltre l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile o restituzione eccedenza fondo spese. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. I versamenti della cauzione e del fondo spese si effettuano tramite due distinti bonifici bancari sul conto corrente aperto dal delegato e intestato alla procedura (Proc.Es. 371/2024 Tribunale di Siracusa, IBAN IT54Z0538717100000004627883 con le seguenti causali:
- **Procedura Esecutiva RGE N. 371/2024 versamento cauzione.**
  Procedura Esecutiva RGE N. 371/2024 versamento fondo spese.
- L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015, e ivi riportati:
  a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante; si precisa inoltre che, 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 c.p.c.;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) l'indicazione del referente della procedura;
f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
j) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
l) l' indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.
- L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
- 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.
- L'offerta è da ritenersi inammissibile:
    1. se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
    2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
    3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare e/o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne comunica preventivamente ai gestori della

vendita telematica i casi programmati. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta con dette modalità precisate.

B. OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

- Le offerte presentante in modalità analogica dovranno essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, presso lo studio del professionista delegato, e previo appuntamento telefonico, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**
- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 e per la sua validità deve contenere:
  a) se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante; in caso di offerta presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; si precisa, inoltre, che, 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 c.p.c;
  b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  d) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
  e) l'indicazione del referente della procedura;
  f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;

h) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta).
i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
j) assegno circolare o vaglia postale intestato all' Avv. Davide ZITO, con la clausola NON TRASFERIBILE, a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento). L'offerente è tenuto a versare, a mezzo di ulteriore assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, un fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.
k) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

- L'offerta è da ritenersi inammissibile:
  1. se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
  2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
  3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

3. Allegati all'offerta cartacea o telematica

- All'offerta telematica o cartacea dovranno essere allegati:
  a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
  b) la documentazione, in caso di offerta telematica, attestante il versamento (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 in caso di offerta telematica, o, in caso di offerta cartacea, un assegno circolare ovvero vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato alla vendita per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione", ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;
  c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*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 DM 227/2015);
  d) <u>se il soggetto offerente è coniugato</u>, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  e) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
  f) <u>se il soggetto offerente è minorenne</u>, 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;

g) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore dell'autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale);

i) se l'offerta è formulata da più persone, nel caso di vendita telematica, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto 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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
I documenti allegati all'offerta presentata con modalità telematica, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita. In caso di offerta analogica formulata da più soggetti deve essere indicato chi, tra questi, ha la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

4. Modalità di svolgimento della gara con modalità sincrona mista

- Sul portale sopra indicato è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica
- L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuto dal Delegato nel luogo da questi scelto ed ivi indicato, ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
  - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
  - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale **www.astetelematiche.it.**
- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale **www.astetelematiche.it** è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.
- Alla data fissata per la vendita dovrà presentarsi l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Per coloro che hanno presentato l'offerta in modalità telematica, il gestore della vendita telematica, almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale e un invito a connettersi ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.
- L'offerente visualizzerà "*Asta in fase di avvio*" in attesa dell'inizio delle operazioni di vendita.

- La gara, che si svolge con modalità sincrona mista, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del delegato, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ed ammessi alla gara.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.
- L'asta avrà luogo sul portale **www.astetelematiche.it** in data e orario sopra meglio indicati. Tale orario di inizio gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.
- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti.
- In caso di offerta analogica di rilancio, il Delegato sospenderà provvisoriamente la gara di qualche minuto al fine di permettere l'inserimento sul portale del rilancio corrispondente. In tale lasso di tempo, gli offerenti non potranno effettuare alcun rilancio e leggeranno "ASTA IN PAUSA PER OFFERTA IN SALA". L'asta riprenderà non appena caricato il rilancio avvenuto in sala.
- In caso di un'unica offerta criptata e/o analogica valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia più seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il Delegato invierà inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.
- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica invierà all'aggiudicatoario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 comma 2 cpc, il Delegato non darà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., 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 formulato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

- Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

5. Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00 al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giusitizia.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.

b) Pagamento saldo prezzo e dichiarazione ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c. avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. n. 231/2007.

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione:
  - con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. Esec. n° 371/2024",** le cui coordinate sono quelle indicate nel presente avviso; qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41 co. IV D.Lgs.385/93, il pagamento sarà effettuato direttamente al creditore che ne faccia richiesta entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Se il prezzo non verrà versato nel termine, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art.587 cpc.
  - Parimenti, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 co IV 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.

c) Decreto di trasferimento

- Avvenuto il pagamento del prezzo e resa la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita.

d) Condizioni della vendita

- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), che unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet indicati per la pubblicità sopra riportati.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica

sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - pvp.giustizia.it).

- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.

e) Regolarità Urbanistica e altre disposizioni

- L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

f) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni e spese accessorie

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario. Sono, infatti, a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, la metà del compenso del sottoscritto professionista relativo alla fase di trasferimento di proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co VII, del D.M. n. 227/2015.

g) Trasferimento della proprietà

- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita.

h) Consegna

- Si avvisa che 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 nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e ss., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario.

6. Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta o di omessa dichiarazione ex art. 585 IV comma c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con incameramento della cauzione.

- **7. Disposizioni finali**

- La richiesta di visita al bene dovrà 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.

- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita potranno essere richiesti al Professionista delegato presso il suo studio, previo contatto telefonico.

Siracusa, lì 03 Novembre 2026 Il Professionista Delegato