TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE SESTA 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. 432/2016 R.G.E.

L'avv. Antonio Sabella, professionista delegato, con ordinanza emessa dal G.E. Dott ssa Maria Cristina Di Stazio, il 23.01.2026 e del 25.09.2026 alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 432/2016 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c

AVVISA

che il giorno 21 gennaio 2027 alle ore 17.30, presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali, sito in Augusta, Via XXV aprile, 65, si procederà alla vendita sincrona mista in quattro lotti, *nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro 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 la società Aste Giudiziarie Inlinea spa per la vendita sincrona mista tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**

Individuazione degli immobili in vendita ed offerta minima

Lotto uno

Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile n° 39, 4° piano, int. 10, classe energetica E, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 55, p.lla 522, sub 18, cat. A/2, classe 1, vani 5,5, R.C. € 525,49;

Prezzo base € 69.413,00 (Euro sessantanovemilaquattrocentotredici/00)

Offerta minima € 52.060,00 (Euro cinquantanovemilasessanta/00)

Disponibilità del bene: l'appartamento è occupato dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: 20% del prezzo offerto

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

Conto Corrente intestato alla procedura esecutiva n. 432/2016;

IBAN: IT95V0503616907CC4920797942

Situazione urbanistica e catastale

Dalla perizia del CTU risulta che per l'immobile in oggetto il Comune di Augusta ha rilasciato la Licenza Edilizia n° 1.591/1974 - Pratica n. 18/1974 alla ditta XXXXXXXX, per la realizzazione di due Palazzine "A" e "B" in Via XXV Aprile n°39.

Il Comune di Augusta, in data 18.06.1975, ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità - Pratica n. 18/1974 - per la costruzione urbana - Palazzina "B" di proprietà del signor XXXXXXX, sita ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, composta da n° 13 negozi e garage e n° 2 vani accessori a piano terra e n° 15 vani utili e n° 4 vani accessori a primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, eseguita in conformità al progetto approvato di cui al Permesso di Costruire n. 1591, rilasciato in data 3.06.1974. Successivamente il Condominio è stato oggetto (dal 20.08.1994 al 10.01.1995) di Opere di riparazione a seguito del Sisma del 13 e 16 dicembre 1990 con contributo ai sensi della Legge n° 433 del 31.12.1991 e Ordinanza Ministeriale n. 2212/FPC del 3.02.1992 per i lavori di riattazione (art. 4).

- Lo stato dei fatti corrisponde, in linea di massima, al Progetto di Opere di riparazione a seguito del Sisma del 13 e 16 dicembre di cui il condominio è stato oggetto nel 1994-95.
- Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

Dall' attestazione di prestazione energetica, allegata alla perizia, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ha classe E.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

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 http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"

Lotto due

Appartamento sito ad Augusta in Via Risorgimento n° 37, piano primo, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al foglio 91, p.lla 2350, sub 3 (già foglio 97, p.lla 44, sub 3), categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie totale 189 mq, superficie escluse aree scoperte 186 mq, rendita Euro 503,55;

Prezzo base € 78.750,00 (Euro settantottomilasettecentocinquanta/00)

Offerta minima € 59.062,00 (Euro cinquantanovemilasessantadue/00)

Disponibilità del bene: l'appartamento è occupato dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

Avvertenza: Si precisa che, come da ordinanza emessa dal Giudice delle esecuzioni il 13.11.2025, l'immobile in oggetto è gravato da sequestro penale e che non sarà possibile risanare quest'ultimo gravame in fase di trasferimento del bene. L'aggiudicatario dovrà rivolgere apposita domanda al Giudice Penale che ha iscritto il sequestro per farne cancellare il gravame.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: 20% del prezzo offerto

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

Conto Corrente intestato alla procedura esecutiva n. 432/2016;

IBAN: IT95V0503616907CC4920797942

Situazione urbanistica e catastale

Dalla perizia del CTU risulta che il Comune di Augusta ha rilasciato l'Autorizzazione di abitabilità n° 144/65 del 16 ottobre 1964 alla ditta XXXXXXXXXXXX per l'immobile sito in Via Risorgimento n° 37. Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia il progetto del Nulla Osta

n° 17/64 del 18 febbraio 1964 rilasciato dal Comune di Augusta per modifiche interne (parziale demolizione pareti interne, modifica disimpegno e vani parte posteriore appartamento).

Le modifiche interne realizzate non hanno comportato aumento di cubatura anche se hanno interessato alcune murature portanti: è possibile regolarizzare lo stato di fatto mediante CILA in Sanatoria con verifica strutturale dell'immobile. Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per modifiche interne (parziale demolizione pareti interne, modifica disimpegno e vani parte posteriore appartamento).

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma "APE-R 21 Sicilia" utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

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 http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"

Lotto 3

Garage sito in Augusta, Via XXV Aprile, n.2, Piano S1., censito al NCEU del comune di Augusta al foglio 55, particella 666, sub. 31, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 38, rendita Catastale € 135,41;

Prezzo base € 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

Offerta minima € 12.000,00 (Euro dodicimila/00)

Disponibilità del bene: il garage risulta essere in uso al debitore esecutato.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: 20% del prezzo offerto

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

Conto Corrente intestato alla procedura esecutiva n. 432/2016;

IBAN: IT95V0503616907CC4920797942

Situazione urbanistica e catastale

Dalla Perizia del CTU risulta che il Comune di Augusta ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 190/81 del 4 novembre 1982 alla ditta XXXXXXXXX, per la costruzione di un edificio per civile abitazione composto da n° 15 alloggi denominato "E" nella lottizzazione XXXXXXXXXX in C.da Corso Croce e successiva Variante del 27 luglio 1984 alla ditta XXXXXXXXX (a cui è stata volturata la Concessione Edilizia in data 24 febbraio 1984). Nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta non è presente alcuna Autorizzazione di Abitabilità relativa all'edificio di cui è parte il garage in oggetto. Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia il progetto della Concessione Edilizia n° 190/81 del 4 novembre 1982 e successiva Variante del 27 luglio 1984 rilasciati dal Comune di Augusta per le dimensioni longitudinali del garage. Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.
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 http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"

Lotto 4

-Appartamento sito in Augusta, Viale Risorgimento n° 37, piano terra, censita al NCEU del Comune di Augusta al foglio 91, p.lla 2350, sub 1 (già foglio 97, p.lla 44, sub 1), categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,0, superficie totale 72 mq, rendita Euro 198,32;

-Appartamento sito in Augusta, Viale Risorgimento n° 37/A, piano terra, censita al NCEU del Comune di Augusta al foglio 91, p.lla 2350, sub 2 (già foglio 97, p.lla 44, sub 2), categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,0, superficie totale 82 mq, rendita Euro 198,32.

Prezzo base € 103.000,00 (Euro centotremila/00)

Offerta minima € 77.250,00 (Euro settantasettemiladuecentocinquanta/00)

Disponibilità del bene: l'appartamento è occupato dal debitore esecutato.

Avvertenza: Si precisa che, come da ordinanza emessa dal Giudice delle esecuzioni il 13.11.2025, l'immobile in oggetto è gravato da sequestro penale e che non sarà possibile risanare quest'ultimo gravame in fase di trasferimento del bene. L'aggiudicatario dovrà rivolgere apposita domanda al Giudice Penale che ha iscritto il sequestro per farne cancellare il gravame.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: 20% del prezzo offerto

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

Conto Corrente intestato alla procedura esecutiva n. 432/2016;

IBAN: IT95V0503616907CC4920797942

Situazione urbanistica e catastale

Dalla perizia del CTU si evince che il Comune di Augusta ha rilasciato il Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 17/64 del 18 febbraio 1964 (Prot. n° 1782/170) alla ditta XXXXXXXXX per la costruzione di un fabbricato in Via Risorgimento n° 37; Il Comune di Augusta ha rilasciato l'Autorizzazione di abitabilità n° 144/65 del 16 ottobre 1964 alla ditta Di Franco Sebastiana per l'immobile sito in Via Risorgimento n° 37. Nel progetto del Nulla Osta n° 17/64 del 18 febbraio 1964 rilasciato dal Comune di Augusta è presente un unico appartamento al piano terra (che attualmente è censito come due unità catastali distinte al foglio 91, p.lla 2350, sub 1 e sub 2 e nessuna pratica di divisione è stata riscontrata negli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta) che rispetto allo stato dei fatti presenta alcune difformità per modifiche interne: diversa localizzazione dell'ingresso all'appartamento, realizzazione della lavanderia, eliminazione della parete del soggiorno, realizzazione del disimpegno e del ripostiglio adiacenti alla sala pranzo.

Le modifiche interne realizzate non hanno comportato aumento di cubatura anche se hanno interessato alcune murature portanti: è possibile regolarizzare lo stato di fatto mediante CILA in Sanatoria con verifica strutturale dell'immobile.

Si rileva, inoltre, una diversa ampiezza delle aree libere adibite a cortile interno.

Lo stato dei fatti delle unità immobiliari in oggetto distinte al foglio 91, p.lla 2350, sub 1 e sub 2 non rispecchia le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per essere unificate, per diversa destinazione d'uso di alcuni vani e per modifiche interne (diversa localizzazione dell'ingresso all'appartamento, realizzazione

della lavanderia, eliminazione della parete del soggiorno, realizzazione del disimpegno e del ripostiglio adiacenti alla sala pranzo).

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 http://pst.giustizia.it tramite il servizio "pagamento di bolli digitali"

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.

Le offerte di acquisto saranno esaminate il **giorno 21 gennaio 2026 alle ore 17.30** nel luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in **unica busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta; va specificato che gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigilla in maniera idonea al momento del deposito; alla scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute e dei relativi giorni di presentazione;

- modalità e termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari a centoventi giorni decorrenti dall'aggiudicazione), mediante bonifico sul conto della procedura (i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono già indicati nell'avviso di vendita);
- precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- indicazione per cui l'offerta analogica dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:

a. cognome, 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 ed 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 l'offerta è presentata;

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;

All'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonchè, a pena di inefficacia dell'offerta, **un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Antonio Sabella nq, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta 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) ed un **assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Antonio Sabella nq, per un importo pari al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spesa**).

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 http://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.

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, nonché una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto a titolo di fondo spese.

I bonifici, uno con causale "**Procedura Esecutiva RGE n. 432/2016 versamento cauzione"**, il secondo con causale **"Procedura esecutiva RGE n 432/2016 versamento fondo spese"**, dovrà essere effettuato 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 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) 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);
i) 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);

j) 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;

l) 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;

m) 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 spesa, 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 è effettuato 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:

- 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;
- 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 lo studio dell'Avv. Vincenzo Spinali**,** 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;
- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 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 Immobiliare n. 432/2016 R.G.E."**; 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, 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 tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

  Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.pc. 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. 095/507762).

  L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, tramite il sistema Aste Click sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeka.it , www.asteannunci.it

  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 https://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 https://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.

Catania, 03/11/2026

Il professionista delegato

Avv. Antonio Sabella n.q.