TRIBUNALE DI SIRACUSA-SEZIONE ESECUZIONI
AVVISO DI VENDITA
PROC. ESEC. IMM. N. 197/2024 R.G.E.

L'Avv. Lucia Amato, professionista delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **25/02/2027 ore 11:00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27) Viale Santa Panagia n. 109, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.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.spazioaste.it

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Immobile posto in vendita:

Lotto Unico: piena proprietà di Appartamento indipendente adibito a civile abitazione, disposto su un unico livello composto dai seguenti ambienti: cucina-pranzo abitabile, soggiorno, disimpegno e bagno, due camere da letto, tre ripostigli e un grande loggiato con elemento balcone a sbalzo, collegato al portone di ingresso (posto al piano terra) e al lastrico solare calpestabile (piano secondo), tramite un vano scala interno di pertinenza. Ubicato a Portopalo di Capo Passero (SR), Via Nunzio Costa n. 102 (ex civ. n. 88), censito al C.F. al foglio 39 mappali: 643 sub 3 Via Nunzio Costa n. 102 (ex 88) piano 1 Cat. A/3 classe 2, vani 5 RC € 322,79 e sub 4 lastrico solare piano 2 Cat. F/5, sup. catast. totale (escluso lastrico solare) pari a 123 mq.

È stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica, dalla quale risulta che la classe energetica di appartenenza dell'appartamento è la classe "E".

Per quanto riguarda la consistenza del bene e quindi la descrizione delle superfici interne, si rimanda a quanto descritto e meglio definito dal CTU nella perizia di stima pubblicata unitamente all'elaborato fotografico allegato nonché agli altri allegati.
L'appartamento versa in complessive buone condizioni di conservazione e manutenzione.
Da una ricerca presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Portopalo di C.P., l'immobile risulta dotato dei seguenti documenti:
-Nulla Osta / Licenza di costruzione per la pratica n. 790/72, rilasciato in data 20/02/1973 e riguardante la "sopraelevazione di una casa di civile abitazione" in via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
-Concessione Edilizia n. 80/89 per la pratica n. 2553, rilasciata in data 04/08/1980, relativa alla "ampliamento per costruzione di garage e deposito attrezzi da lavoro" via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
-Permesso di Costruire in sanatoria n. 59/2007 per la pratica n. 36 dell'anno 2007, rilasciata in data 08/11/2007, relativa a "sanatoria delle opere in difformità alla C.E. n. 80/89" n via N. Costa n. 82 (oggi civici 100 e 102);
L'immobile risultava sprovvisto di Agibilità.
In generale dai riscontri visivi in loco il perito constatava l'alterazione dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Portopalo di C.P., consistente principalmente in:
-Nel piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastale ed urbanistica;
-Realizzazione al piano primo di un disimpegno, con relativo lucernario, e di un bagno, con relativo balcone, anziché un "atrio", così come indicato nell'ultima sanatoria dell'anno 2007 (vedi ALL D.4 pag. 16 – pianta piano primo stato da sanare perizia di stima);
-Realizzazione al piano secondo di un locale tecnico attiguo al torrino del vano scala, non presente nell'ultima sanatoria dell'anno 2007 (vedi ALL D.4 pag. 9 – pianta copertura stato da sanare perizia di stima);
La presenza di tali difformità nell'immobile necessita dunque, come specificato nella perizia di stima del CTU, di una pratica di accertamento di conformità urbanistica (LR n. 6/2016) e di una variazione DOCFA da presentare rispettivamente al Comune e al Catasto, meglio specificate a pagg. 12-13 e 14 della relazione di stima.
Totale stimato per la regolarizzazione: € 11.200,00.
L'immobile risulta attualmente servito in maniera autonoma da tutte le varie utenze essenziali (allacci: idrico, fognario ed energia elettrica).
Pertanto, per la tipologia di immobile in oggetto, non risultano sussistere spese fisse di gestione o manutenzione (spese ordinarie) derivanti da parti in comproprietà o da quote millesimali su porzioni comuni.
Per la tipologia di immobile in oggetto, non risultano sussistere spese straordinarie non ancora scadute, e non risultano sussistere spese fisse di gestione o manutenzione sia ordinarie sia straordinarie ripartite in

quote millesimali scadute e non ancora pagate negli ultimi due anni.
Prezzo base d'asta, € 61.551,56, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 cpc l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di ¼ e, pertanto, pari ad € 46.163,67 con offerte in aumento minimo in caso di gara di € 4.000,00.
L'immobile allo stato attuale risulta occupato da un terzo con contratto di locazione stipulato dalla procedura esecutiva con decorrenza dal 01.02.2026 al 31.01.2027, alla scadenza del quale la locazione si intenderà cessata senza necessità di alcuna disdetta; il presente contratto è, sottoposto alla condizione risolutiva dell'aggiudicazione e/o assegnazione dell'immobile ovvero della dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva immobiliare. L'aggiudicazione dell'immobile e/o l'assegnazione, nonché la declaratoria di estinzione della procedura esecutiva determineranno, pertanto, ipso iure la risoluzione degli effetti del presente contratto;
L'immobile, con tutte le accessioni, pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, nonché alle condizioni stabilite dal Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista si sensi del DM 32/2015 (pubblicato sul sito www.spazioaste.it). L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 L. n. 47/85 ed eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano con presentazione di domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e, 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 dall'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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, potranno presente l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alle modalità di partecipazione scelta. L'offerta di acquisto è irrevocabile e se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente salvo che venga ordinato l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia

stata accolta. **Quest'ultima deve essere presentata con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12.00 del 24/02/2027**

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato (per l'offerta analogica), in misura inferiore al 10% del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e che l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella misura del 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, che non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

Si precisa che nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario nel caso di offerta telematica, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di verifica telematica, 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 tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'offerente all'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà nel conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e al netto degli eventuali oneri se applicati dall'Istituto di Credito.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il Giudice delle Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Al momento dell'offerta l'offerente dovrà 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 dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli fatte presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata entro la su menzionata tempistica presso lo studio del professionista delegato in Pachino (SR), nella Via Cavour n. 103, previo appuntamento telefonico (Tel. 3490588978).

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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

- cognome e nome, luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico, copia fotostatica di documento di identità e codice fiscale, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166—1 alpha-2 code dell'International Organisation for Standardization; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e prodotto anche il documento di riconoscimento di quest'ultimo, invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale), specificando l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre a valido documento di identità e codice fiscale ed in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento, così come meglio specificato nell'ordinanza di vendita;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- 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;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero e l'anno della procedura esecutiva;
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto;

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta di acquisto e 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 certificati accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. 32/2015.

In alternativa è possibile presentare l'offerta e 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. 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 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 è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32/2015 tra cui le indicazioni già su indicate,

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, copia fotostatica del documento di riconoscimento e codice fiscale, recapito telefonico, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori

dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166—1 alpha-2 code dell'International Organisation for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e prodotto anche la relativa copia fotostatica di documento di riconoscimento e codice fiscale, invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; 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 allegata in copia autentica; 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, pervia autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo e l'anno della procedura;
- il numero e altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, a quello indicato come offerta minima;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- in caso di offerta presentata da più soggetti, 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'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione almeno il 10% del prezzo offerto ed entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo a titolo di fondo spese il 20% del prezzo proposto tramite bonifico bancari sul conto corrente intestato a "Proc. Esec. Imm.re n. 197/2024 Trib. di Siracusa" al seguente iban IT61Y0538717100000004590631 con causale "proc. esec. n. 197/2024 r.g.e., lotto unico, versamento cauzione" e "proc. esec. n. 197/2024 r.g.e., lotto unico, versamento fondo spese".
Il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
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, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici 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 certificate 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.
ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA
All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea un assegno circolare e/o vaglia postale non trasferibile

intestato a Avv. Lucia Amato in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto a tiolo di cauzione per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, 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;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una 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 giustifichino i poteri;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi poteri (es. procura speciale).

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online ovunque si trovi esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione

all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 – ter c.p.c. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.
Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:
- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggiore offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- nel caso in cui non via siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità:
a) maggiore importo del prezzo offerto;
b) a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
c) a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, maggiore importo della cauzione versata.
Il gestore tecnico della vendita telematica, Asta Legale, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata www.spazioaste.it e resi

visibili ad altri partecipanti e al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con degli pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.
I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.
L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, con le stesse modalità previste per il tipo di offerta presentata, il 20% del prezzo proposto a titolo di fondo spese che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; come su detto, la somma versata a titolo di saldo prezzo verrà imputata prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo del saldo prezzo e del fondo spese.
Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d.lgs. n. 385/1993 al versamento sul conto corrente sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'Istituto creditore che ne faccia richiesta entro l'aggiudicazione; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'eventuale residuo dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura.
Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato entro tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato 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.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario. Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII D.M. 227/15.
Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione

dell'ordine di liberazione; in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.
Tutte le attività che a norma dell'art. 571e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.
Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 4 comma 4° bis D.L. n. 59/16, convertito con modificazioni con Legge 119/16, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle vendite pubbliche.
Maggiori informazioni presso il Delegato (3490588978), oppure dal gestore della vendita telematica Astalegale.net sito internet: www.spazioaste.it, www.astalegale.net
email:supportoaste.siracua@astalegale.net, garaimmobiliare@astalegale.net; tel.: 02 800 300 21
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale.
La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:
- pubblicazione dell'ordinanza di delega alla vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima unitamente ai suoi allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza_di delega alla vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima insieme ai suoi allegati, sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia ed ai suoi allegati, nonché all'ordinanza di delega alla vendita, sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeca.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it.
Siracusa, lì 16.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Lucia Amato