

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZ CIVILE

Esecuzioni immobiliari

PROC. N. 357/2024 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

AVVISO

**SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi degli artt. 569 bis e segg. c.p.c.

nonché dell'art. 22, D.M. della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

Il sottoscritto **AVVOCATO RICCARDO BIANCA**, del foro di Siracusa (C.F. BNCRCR90E19H163Z), con studio nella Via Manzoni, 96/B, Rosolini (SR)-96019 e domicilio digitale all'indirizzo pec: riccardo.bianca@pec.it, professionista delegato per le operazioni di vendita dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; **vista** l'ordinanza concernente la delega delle operazioni di vendita depositata in data 13/01/2026 dal Giudice dell'Esecuzione; **vista** la mancata pronuncia sui rilievi espressi in merito alla vendita del professionista delegato, ritenuto di non darne seguito.

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che in data **02.11.2026** alle ore **10:00** sono indette le operazioni di vendita in modalità telematica sincrona a partecipazione mista, in virtù dell'ordinanza di delega emessa nel procedimento in epigrafe e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che si svolgeranno presso la sala d'aste sita c/o il Palazzo di Giustizia in Siracusa, V.le S. Panagia, stanza 27, secondo le modalità meglio descritte infra, del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, consistente in:

- **Lotto unico, immobile** sito in Floridia (SR), Via G. Reale n. 12, Piano T-1

L'unità immobiliare in questione consiste in un'abitazione, catastalmente dichiarata come A/5, ossia "abitazioni di tipo ultrapopolare", sita in Floridia (SR) in via Giuseppe Reale n. 12, piano terra e primo, diritto reale 1/1.

dati catastali:

Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita €.
Abitazione	18	289	3	A/5	4	4,5 vani	Tot 91 m ² Tot escluse aree scoperte 87 m ²	537,12

Il bene immobile in questione risulta essere un'abitazione con tipologia edilizia di "casa a schiera" per una profondità di circa 20.00 m ed una larghezza del fronte di circa 3.00 m, si sviluppa su due livelli fuori terra, il piano terra ed il piano primo, sulla copertura a terrazzo è stata rilevata una termocopertura con struttura metallica che poggia su due muri in sopraelevazione di quelli esistenti, si estende per circa 8.00 metri lineari ed una superficie di circa 24 mq, si accede tramite scala metallica posta sul retro del piano primo e più precisamente sul piccolo terrazzo adiacente al pozzo luce (come da rilievo metrico in allegato). L'intera costruzione è connessa verticalmente da un corpo scala in muratura, piano terra e piano primo, posta sul primo vano del piano terra che funge da ingresso. L'edificio ha progetto approvato in data 09-06-1960.

Per la completezza delle informazioni e i dettagli sul bene, si fa espresso e integrale rinvio alla perizia di stima in allegato al presente avviso.

Si invita a prestare la massima attenzione agli abusi edilizi rilevati non sanabili, appartenenti a casi di assoluta irregolarità, e agli abusi che possono essere regolarizzati attraverso il procedimento di sanatoria, oltre alle altre irregolarità catastali meglio richiamate in perizia di stima.

- **Valore del bene venduto e prezzo base**
- prezzo base: **€ 14.250,00** (euroquattordicimiladuecentocinquanta,00).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c, si avvisa che l'offerta **non sarà ritenuta efficace se inferiore ad € 10.687,50** (eurodiecimilaseicentoottantasette,50).

In caso di gara, si avvisa che è previsto un aumento minimo di **€ 3.000,00**, pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

Ai fini dell'apprensione del possesso del bene, si informa che l'aggiudicatario nel **termine di dieci giorni** dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento,

potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

- **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 bis e segg. c.p.c., sulla base delle offerte che potranno essere presentata ***sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta.***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata previo appuntamento telefonico con il professionista delegato, con la specifica modalità in seguito indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita ove quel giorno sia festivo o sabato si considera il **giorno immediatamente precedente**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché versamento a titolo di fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata.

Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione o del fondo spese tramite bonifico bancario, gli stessi dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Per tale ragione, si invitano coloro interessati a partecipare alla gara di vendita di ordinare il bonifico almeno 5 giorni antecedenti la data fissata per la vendita. Qualora l'importo versato con bonifico non dovesse essere accreditato sul conto della vendita giudiziaria, l'offerta non sarà ritenuta valida.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari e del fondo

spese, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del medesimo fondo spese ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Si avvisa che - l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di ***assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato*** (per l'offerta analogica), ***in misura non inferiore al decimo 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 percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in ***misura pari al quinto del prezzo proposto***, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo. 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;

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se:

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

• **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA-ANALOGICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data di vendita**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Riccardo Bianca, in Via Manzoni, 96/B, Rosolini-96019 (SR).

Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome 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. 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.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà essere formata con dichiarazione contenente:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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 all'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato, l'indicazione del regime matrimoniale e qualora sia in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i 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 dovrà essere 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; -l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 571 c.p.c.);
- l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore **al 10% del prezzo offerto**;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore **al 20% del prezzo offerto**;
- la data, l'istituto mittente ed i numeri dell'assegno circolare o del vaglia postale non trasferibile allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.). Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

ATTENZIONE: l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di ***assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato*** (per l'offerta analogica), ***in misura non inferiore al decimo 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 percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in ***misura pari al quinto del prezzo proposto***, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

• **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, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://www.astalegale.net/>. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica ed 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i 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, 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;
- 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;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto; - l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'importo versato a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Pagamento dell'offerta di acquisto

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché a titolo di fondo spese, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla PROCEDURA ESECUTIVA 357/2024 R.G.E. al seguente **IBAN: IT91D0503684770CC0301225601. codice swift: POPRIT3RXXX**

L'offerta di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale, **deve essere formulata entro le ore 12:00 del giorno 01/11/2026.**

L'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. I bonifici dovranno avere la seguente causale: **“Proc. Esecutiva n. 357/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione e versamento fondo spese”**. Tali bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il 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”.

ATTENZIONE: gli importi dovuti a titolo di cauzione 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.

• **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati: - copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, - la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico; - inoltre in caso di offerta cartacea inserire n.2 assegni circolari N.T. o vaglia postali N.T. intestati alla **procedura n. 357/2024 RGE – Tribunale di Siracusa**, rispettivamente pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e pari al 20% del prezzo offerto per fondo spese; - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015; 7 - se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo

all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

• **PRECISAZIONE SUI REQUISITI PER L'OFFERTA D'ACQUISTO**

Nell'offerta d'acquisto, dovrà essere inserita altresì la dichiarazione che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura;

- che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

• **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Nella data del **02.11.2026** indicata per le operazioni di vendita giudiziarie, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del predetto bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza

estimativa in atti.

Coloro che hanno scelto la presentazione dell’offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste, indicato nello studio del professionista delegato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell’offerta, inviare la propria offerta esclusivamente tramite l’area riservata del sito <https://www.spazioaste.it/> entro il termine di presentazione delle offerte” indicato nella scheda di dettaglio del bene. L’offerta deve essere redatta necessariamente mediante il modulo web ministeriale denominato “Offerta Telematica”. Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante “Invia Offerta”. Il pulsante “Partecipa” invece, consente di accedere all’aula virtuale della gara telematica., esclusivamente tramite l’area riservata del sito L’accesso alla piattaforma avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita.

Le credenziali di partecipazione vengono inviate automaticamente dalla piattaforma *SpazioAste* all’indirizzo PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione dell’offerta.

L’invio delle credenziali avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell’inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall’inizio dell’orario stabilito per l’apertura delle offerte.

La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l’accesso diretto all’aula virtuale della vendita.

È possibile effettuare l’accesso anche cliccando sul pulsante “*Partecipa*” posto all’interno della scheda di dettaglio dell’immobile di interesse.

Inserire nell’area denominata “*Accesso aula virtuale*” i codici di identificazione ricevuti e cliccare su “*Accedi*” dopo aver accettato le condizioni previste dalla normativa *privacy*.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. All’orario stabilito, indicato in Ordinanza o in Avviso di vendita, il professionista referente della vendita apre l’aula virtuale e inizia le operazioni di vendita. L’aula virtuale all’interno della piattaforma *SpazioAste* si attiva solo se aperta dal professionista responsabile della vendita: rimanere in attesa fino alla sua apertura.

Se sono state presentate offerte, il professionista inizia lo spoglio e successivamente darà luogo alla gara telematica secondo le modalità previste all’interno dell’avviso di vendita.

Per confermare la propria presenza all'interno dell'aula virtuale, visualizzare le operazioni di vendita e partecipare alla gara telematica, cliccare sul pulsante "Vai all'aula virtuale" e successivamente sul pulsante "Conferma la presenza". Tutte le offerte presentate vengono valutate dal professionista referente della vendita durante la fase di

"Esame delle offerte"; le offerte possono essere validate o respinte qualora ci fossero anomalie o irregolarità nella documentazione presentata. L'offerta respinta non permette al presentatore di partecipare alla vendita. L'offerta validata abilita l'utente alla partecipazione alla gara telematica.

All'interno dell'aula virtuale, in alto a destra, è possibile visualizzare lo stato delle operazioni di vendita in corso.

Quando il professionista è connesso all'aula virtuale e sta provvedendo alla valutazione delle offerte viene evidenziato il corrispondente stato *"Esame offerte"*.

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto 8 dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc. 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 ed 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 adesione alla gara: - qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente; - qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc. In caso di mancata adesione

alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state 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):

- maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta. Il gestore tecnico della vendita telematica, **ASTE 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 del sito <https://www.astalegale.net/> e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con 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.astetelematiche.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, in caso di offerta telematica o cartacea, entro il termine di gg. 120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c, dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura N. **357/2024 R.G.E. al seguente IBAN:**

IT91D0503684770CC0301225601, codice swift: POPRIT3RXXX, e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www. astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. 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 comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

- 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 e 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 sito [www. astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 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 10 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. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizione e pignoramenti.

- Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Rimangono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il professionista delegato, come ogni informazione necessaria che può essere richiesta all'Avv. Riccardo Bianca, con studio in Rosolini (SR), Via Manzoni, 96/B, telefono 33395876606, mail bianca.riccardo@virgilio.it. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico asta legale ai recapiti per assistenza: 058620141 (operativo dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30), sito: <https://www.astalegale.net/>.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.tribunalesiracusa.it, <https://www.astalegale.net> e www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com. A cura del portale delle vendite determinato dall'ordinanza del G.E., l'avviso e gli allegati connessi, quali la perizia, la relazione del professionista delegato e ogni altro atto necessario, verranno pubblicati casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it.

Si precisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere

Avv. Riccardo Bianca

- Rosolini (Sr), 96019, Via Manzoni, 96/B

- Tel. +39 3395876606

PEO: bianca.riccardo@virgilio.it - PEC: riccardo.bianca@pec.it

compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Rosolini (SR), Via Manzoni, 96/B, ovvero, per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa, Lì 01.09.2026

Il delegato

Avv. Riccardo Bianca