AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA
PROCEDURA. ES. IMM. N. 106/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto Avv. Carmelo Ossino, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita

AVVISA

che il giorno **28/01/2027**, alle **ore 11.00 e ss.**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, stanza n. 27), Viale Santa Panagia n. 109, si 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 Ministro 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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.

Immobili posti in vendita:

Lotto 1: Abitazione di tipo ultrapopolare in Lentini, via Alfieri n. 7 (n.8 in catasto), composta da 1 vano al piano terra, censita al

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91 (ex foglio 93), particella 7395, sub 4 (ex mappale 865 sub 4), vani 1, cat. A/5, cl. 2, piano T, rendita catastale euro 18,08.
L'immobile è costituito da un vano terrano utilizzato come magazzino, privo di servizi e di allacci alle reti idrica e fognante, con pianta di forma regolare trapezoidale con ingresso costituito da una saracinesca metallica, struttura portante in muratura, di epoca di costruzione remota, probabilmente databile intorno alla fine del XIX secolo. Nella relazione di stima in atti si legge che il manufatto non sembra aver subito interventi edilizi databili in epoca successiva all'1 settembre 1967. Il perito stimatore ha dato altresì atto che non esiste presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lentini alcuna pratica edilizia riferibile al manufatto in questione. La pianta catastale (scheda n.24985305) redatta in data imprecisata, risulta poco leggibile.
A seguito di richiesta avanzata dal nominato CTU, il Comune di Lentini, 4^ Settore Edilizia Privata, con nota prot. 19335/2024 del 18/09/2024, ha attestato che negli archivi comunali non è stato trovato alcun progetto e relativa licenza/concessione edilizia riguardante l'immobile in questione. Inoltre, trattandosi di immobile adibito a cantina della superficie di 10 mq, privo di servizi, la cui destinazione d'uso non può essere residenziale non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.
Disponibilità del bene: l'immobile è libero.
Prezzo base d'asta: € 2.383,59.
Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa *ex* art. 571 c.p.c.: € 1.787,69. Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
Fondo spese: 20% del prezzo offerto.
Lotto 2: Abitazione di tipo popolare in Lentini, via Silvio Pellico n. 42, composta da 6 vani tra secondo e terzo piano, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio di mappa 91, particella 8032, sub 4 e sub 9 (ex mappale 1068 sub 4 graffato al mappale 1073 sub 4) categoria A/4, cl.3, vani 6, piano 2-3, rendita catastale euro 185,92.
Si tratta di un appartamento posto al piano secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, privo di ascensore, della superficie

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

utile abitabile di mq. 58. La pianta catastale non risulta disponibile.
Dalla relazione di stima in atti risulta che l'immobile non ha pertinenze e/o accessori, ha parti comuni, nello specifico il vano scala di accesso in comune con gli appartamenti ubicati ai piani inferiori. Pertinenza dell'appartamento è la metà del terrazzo soprastante. L'esperto stimatore ha evidenziato che lo stato di manutenzione generale è quasi discreto, non si riscontrano evidenti segni di dissesto statico, tuttavia occorre un profondo intervento di ristrutturazione per renderlo abitabile e conforme agli odierni standards abitativi; occorre quindi ristrutturare la cucina, il servizio igienico e la lavanderia, sostituire pavimenti e rivestimenti, sostituire gli infissi interni ed esterni, realizza nuovi impianti idrico, fognante, elettrico ed un nuovo impianto di climatizzazione, in atto non presente.
Su richiesta del CTU, il Comune di Lentini, 4^ Settore Edilizia Privata, con nota prot. 19335/2024 del 18/09/2024, ha attestato che negli archivi comunali non è stato trovato alcun progetto e relativa licenza/concessione edilizia riguardante l'immobile in questione. E' stata acquisita l'attestazione di prestazione energetica (classe energetica G).
Disponibilità del bene: l'immobile è libero.
Prezzo base d'asta: € 15.967,96.
Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: € 11.975,97. Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
Fondo spese: 20% del prezzo offerto.
Si rimanda espressamente alla relazione di stima in atti di cui si raccomanda attenta e scrupolosa lettura.
L'aggiudicatario, solo ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui alla L. 47/85 e successive modifiche e/o integrazioni per la regolarizzazione degli abusi edilizi presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come descritto nella relazione del CTU depositata nella procedura e pubblicata nei siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it.

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

*****

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, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 27.01.2027.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata, e deve depositare, con le medesime modalità, un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'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; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

Siracusa, Viale Teocrito n. 70, previo appuntamento telefonico (393/1710386). 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 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:

- 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 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-2code dell'International Organization for Standardization; 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; 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

- 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. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 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.).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 www.spazioaste.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
L'offerta 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

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

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'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;
- 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;
- 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 e 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;
- 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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite n. 2 separati bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva immobiliare n. 106/2024 al seguente IBAN: IT20O0623017102000015701487.

I bonifici, con causale "Proc. Esecutiva n. 106/2024 R.G.E., lotto 1 e/o lotto 2 versamento cauzione" e "Proc. Esecutiva n.

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

106/2024 R.G.E., lotto 1 e/o lotto 2 versamento fondo spese", 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 (oggi 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 informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta con dette modalità precisate.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA
All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista nella qualità, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, 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 e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

- 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.

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 sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo allo stesso con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

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 *ex* 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

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

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 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 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 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..

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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, ASTALEGALE.NET S.p.A., 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 www.spazioaste.it 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.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, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, *ex* art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.

***

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 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.spazioaste.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 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

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellati a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.
L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c. quarto comma nel termine stabilito per il saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
Al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria del giudice stesso, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis.
Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.
L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, 1) potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

AVV. CARMELO OSSINO
VIALE TEOCRITO, 70
96100 SIRACUSA
TEL. 393/1710386
PEC: carmelo.ossino@avvocatisiracusa.legalmail.it

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Carmelo Ossino, in Siracusa, Viale Teocrito, 70 (Tel. 393/1710386).

***

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTALEGALE.NET S.p.A. (TEL. 02/80030011), che provvederà ad ogni incombente a mezzo del suo portale (www.spazioaste.it).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it.

Siracusa, 27.11.2026

Il professionista delegato
Avv. Carmelo Ossino