

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 180/2023 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Massimo Cortese, C.F.: CRTMSM71S15I754Z, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 11/07/2024 nel procedimento esecutivo n. 180/2023 r. es. imm. Tribunale di Siracusa, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 novembre 2024, ore 12:00**, presso la sala aste telematiche sita in Siracusa – viale Santa Panagia n. 109 all'interno del Palazzo di Giustizia, sala 2, stanza 27, 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, piattaforma di Astalgele.net 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 comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci, per i quali non è consentito l'inserimento di decimali, saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Il termine per la proposizione delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è fissato alle ore **12:00 del giorno 19 novembre 2024**. Nel caso di offerta telematica entro tale termine dovranno

essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese a pena di inammissibilità.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO: Immobile, consistente in un appartamento a piano terra, ubicato in Siracusa (SR) nella via Luigi Spagna n. 106, piano terra, identificato in catasto fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 34 particella 725 sub 1, cat. A/5, classe 2, vani 2,50, sup. mq 52,00 r.c. € 64,56, composto da ingresso-cucina-pranzo, una camera, bagno e pozzo luce. Diforme rispetto alla planimetria catastale in quanto: vi è una diversa distribuzione interna in quanto il vano camera riportato in planimetria catastale di fatto è adibito ad ingresso-cucina-pranzo ed il vano cucina con wc riportato in planimetria catastale è di fatto un unico ambiente adibito a camera; il bagno è stato ricavato da una porzione del pozzo luce con la realizzazione di un muro esterno, con conseguenti dimensioni inferiori del pozzo luce; nella planimetria catastale è riportato un lastrico solare con una lavanderia al piano 2° ma di fatto l'unità immobiliare non ha accesso al vano scala che porta al suddetto piano secondo in quanto di esclusivo utilizzo dell'appartamento al piano primo, come confermato dalla planimetria catastale presente nel sistema informatico dell'Agenzia delle entrate in cui è inserito l'appunto: “solo per il 1° piano”. Diforme rispetto al progetto approvato dal Comune di Siracusa il 18/10/1958 per diversa distribuzione interna e destinazione vani, diverso posizionamento del tramezzo di divisione interno; ricavo del bagno da una porzione del pozzo luce; dimensioni inferiori del pozzo luce; assenza dei requisiti di legge per il vano destinato a camera in quanto l'apertura verso l'esterno, prospiciente il pozzo luce, è di dimensioni inferiori rispetto a quella necessaria per destinare il vano a camera da letto e non soddisfa i requisiti minimi urbanistici e igienico sanitari. Assente l'autorizzazione di abitabilità. Classe energetica D – ape presente. Non rilevata presenza di spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie deliberate e non scadute, condominiali scadute non pagate. Valore di stima al lordo individuato in euro 33.367,67, arrotondato ad euro 33.000,00. Le difformità non sono sanabili e i costi per il ripristino sono stimati in euro 6.200,00. I costi per aggiornamento planimetria catastale sono stimati in euro 550,00. Il valore di stima viene ridotto del 15% di euro 33.000,00 per assenza di garanzia vizi del bene. Valore di stima netto ammontante a euro 21.300,00 arrotondato a euro 21.000,00, con conseguente messa in vendita per tale corrispondente

Prezzo base: € 21.000,00 - Offerta minima: € 15.750,00 - Rilancio minimo: € 1.000,00

Il bene è 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, pubblicata unitamente all'avviso di vendita sui seguenti siti internet: www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.asteanunci.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it e sul portale delle vendite pubbliche.

L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, eventuale conformità o meno alle normative vigenti degli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, etc.), eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; e con onere a carico dell'aggiudicatario di conformare, ove necessario, i beni alla normativa vigente, restando a tal riguardo esclusa ogni responsabilità della procedura, con l'espresso avvertimento per tale ipotesi che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 28/02/1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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,

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellati a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, settimo comma, del D.M. n. 227/2015 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà e degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli abusi urbanistici e le irregolarità catastali dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta occupato dal debitore senza che risulti l'esistenza di contratti di concessione in godimento opponibili alla procedura; se all'atto della vendita l'immobile risulterà ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione di esso sarà attuata, salvo esposto esonero, a

cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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..

E' fatta salva ogni ulteriore indicazione di cui all'ordinanza del 25/07/2023, G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, allegata al presente avviso nei siti internet in cui lo stesso è pubblicato e cui gli offerenti sono tenuti a conformarsi anche in deroga ad esso in caso di contrasto.

*** **

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**. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta d'acquisto presentata (sia telematica che analogica) è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 19 novembre 2024**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a: << Avv. Massimo Cortese n.q. >> di importo pari almeno al decimo del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento e versare a titolo di fondo spese secondo le medesime modalità appena descritte per la cauzione somma pari al 20% del prezzo proposto, che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito, redigendo, quindi, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute e dei relativi giorni di presentazione. Nel caso di offerta telematica i medesimi importi dovranno essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente 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, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione 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.

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 o fondo spese con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Il pagamento del saldo del prezzo andrà effettuato nel termine, improrogabile, di centoventi giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura di seguito indicato.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa nel viale Santa Panagia n. 136/A (tel. 0931.973284 – 3397078058). Sulla busta dovranno essere annotati, a cura del delegato (o di personale da questi incaricato, operante comunque sotto la responsabilità del professionista), il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta, che dovrà essere sigillata dal professionista delegato al momento del deposito.

Gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella 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, 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 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; 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; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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. 572 c.p.c.) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (in ogni caso non superiore a giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015, al quale deve essere conforme ed in particolare deve contenere: a) i da 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha2code 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, 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'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, che potrà essere inferiore di non più 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;
- 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 dal D.M. n. 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero

della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del DM. n. 32/2015 e messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, contiene i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4 del DM n. 32/2015.

L'offerta per la vendita telematica è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e, 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). Quando l'offerta è formulata da più persone deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi; sono cifrati mediante il software ministeriale messo a disposizione dal gestore della vendita telematica; le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti allegati sono quelli di cui alle specifiche tecniche dell'art. 26 del DM n. 33/2015.

L'offerta 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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dai gestori mediante avviso pubblicato sui propri siti internet, 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 e l'offerente ai fini della partecipazione alle operazioni di vendita dovrà documentare la tempestiva presentazione

dell'offerta mediante produzione di tale ricevuta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, e, a titolo di fondo spese, una somma pari al venti per cento (20%) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 3906286 presso BPER intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 140/2020 R.E. IMM. Tribunale di Siracusa al seguente IBAN IT67H0538717100000003985959. Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva RGE n. 180/2023 versamento cauzione" per la cauzione e con causale "Procedura Esecutiva RGE n. 180/2023 versamento fondo spese", dovrà essere effettuato 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", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

Si indica, per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura: 0931752616.

E' fatta salva ogni ulteriore indicazione di cui all'ordinanza di autorizzazione della vendita, G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, allegata al presente avviso nei siti internet in cui lo stesso è pubblicato e cui gli offerenti sono tenuti a conformarsi anche in deroga ad esso in caso di contrasto.

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: copia della contabile 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 in caso di offerta telematica; assegni o vaglia non trasferibili intestati alla procedura secondo le su riportate indicazioni per cauzione e 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;

- 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa 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 $\frac{1}{4}$ 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 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.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette 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 (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 due 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, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a eguale termine indicato per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due 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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d lgs. N. 385/1993, al versamento sul conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento; tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente. Tutti tali adempimenti devono essere compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione, il quale dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché secondo le indicazioni pubblicate sul sito www.spazioaste.it.

*** **

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. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode e professionista delegato, Avv. Massimo Cortese, CF CRTMSM71S15I754Z, con studio in Siracusa nel viale Santa Panagia n. 136/A, (Email info@studiolegalecortese.it, Tel.: 09319732844 – 3397078058).

Per supporto tecnico anche durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astalegale.net al seguente recapito telefonico: 0280030011 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 o

compilando ed inviando il relativo modulo all'indirizzo internet:
www.astalegale.net/Pages/Contattaci.

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, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sui siti internet www.spazioaste.it e www.tribunalesiracusa.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso, unitamente alle foto degli immobili contenute nella perizia di stima, all'offerta minima ed al contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it e dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza e alla perizia di stima sul sito www.asteannunci.it.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge, fatta comunque salva ogni eventuale ulteriore indicazione di cui all'ordinanza del 31/10/2019, pubblicata unitamente al presente avviso come da sopra specificate modalità di pubblicità in funzione della vendita e prevalente su di esso in caso di contrasto.

Siracusa. lì 30 agosto 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Cortese