

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA****Procedura esecutiva immobiliare n. 312/1994 e 197/1999 R.G.E. riunite****Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Sergio Spinoso, con studio in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 141/E, nominato dal Tribunale di Siracusa Custode Giudiziario e Professionista Delegato nelle procedure esecutive riunite in epigrafe ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. in data 26/09/2013 con ordinanza del G.E., Dott.ssa Alessia Romeo e successivi rinnovi del 17/11/2022 e del 17/10/2024, per il compimento delle operazioni di vendita a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **05 febbraio 2025 alle ore 12.00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, n. 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".****Lotto A)**

"Stacco di terreno ubicato nel Comune di Carlentini nella Contrada San Giovannello con annessi 3 fabbricati realizzati in aderenza tra loro ad uso capannoni agricoli della superficie di 1.151,00 mq., oltre ad una tettoia in aderenza a questi di 46 mq totalmente abusiva; tali fabbricati privi di dichiarazione di agibilità non sono mai stati accatasti e ricadono sulle particelle 130 e 122 del Fg. 28 del Comune di Carlentini. Il terreno ed i fabbricati sono identificati in Catasto al Fg. 28 del Comune di Carlentini particelle 69, 166, 122, 115, 114, 246, 130, 15, 70 e 164 per una superficie catastale complessiva ettari 16,1904"

**Prezzo base d'asta € 191.250,00**, ridotto di  $\frac{1}{4}$  rispetto al precedente esperimento di vendita, essendo stati detratte spese, oneri ed accessori calcolati dal ctu per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dei fabbricati per un importo complessivo pari ad **€ 75.899,21**.



**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 143.437,50.**  
**Minima offerta in aumento in caso di gara € 10.000,00.**

Il lotto è costituito da seminativo, potenzialmente irriguo con acqua proveniente dai pozzi scavati in Carlentini, foglio di mappa 28, particella 39 ed in Augusta, foglio di mappa 7, particella 41, come da denunce presentate per l'utilizzazione di acque sotterranee, rinvenute dal cu presso gli uffici competenti del Genio Civile di Siracusa, come indicate nella relazione di stima cui si rimanda

Dal prezzo di stima, come sopra indicato, sono stati detratti i seguenti oneri e costi di demolizione nonché quelli per gli interventi tecnici per le seguenti difformità urbanistiche e catastali, per come verificate e calcolate dall'esperto stimatore:

1) La tettoia realizzata in aderenza ai capannoni per una superficie di 46 mq., è aperta su due lati, mentre da Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Carlentini, le tettoie in aggiunta ai fabbricati rurali utili alla conduzione del fondo, fabbricati per allevamenti o fabbricati destinati alla lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, devono essere aperte da almeno tre lati; quindi, la tettoia non può essere sanata.

Per la sua demolizione è stata calcolata una spesa pari ad € 3.951,03, comprensiva di oneri e spese tecniche.

Per l'esperto occorre destinare una superficie minima a parcheggio pari a 1.151 mq., con apposita dichiarazione che sarà resa al momento della richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

2) Non essendo stata rinvenuta adeguata documentazione relativa agli scarichi, data la presenza di servizi igienici all'interno dei capannoni, occorre prevedere i costi per la realizzazione di adeguato sistema di smaltimento. Si ipotizza forfettariamente un costo per la realizzazione di impianto di smaltimento con fossa Imhof pari a circa € 10.000,00.

3) I costi professionali per presentazione concessione edilizia in sanatoria, SCA per agibilità ed accatastamento sono circa € 7.000,00

4) Il contributo di costruzione da versare al Comune di Carlentini ammonta ad € 50.298,18 oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria per permesso di costruire in sanatoria ed € 400,00 per diritti di segreteria per segnalazione certificata per l'agibilità.

5) Gli oneri catastali comprensivi di mora per il tardivo accatastamento ammontano a circa € 4.000,00.

Non vi è attestazione di certificazione di prestazione energetica per i fabbricati, né è possibile predisporla senza che i fabbricati vengano accatastati.

**Il costo complessivo per spese, oneri ed accessori calcolati per le sopra descritte attività di regolarizzazione e sanatoria ammonta ad € 75.899,21** detratti dal prezzo di stima del Lotto A)

#### **Lotto B)**

“Stacco di terreno ubicato nel territorio del Comune di Carlentini in Contrada San Giovannello. In Catasto al Fg. 28 del Comune di Carlentini p.lle 167, 171, 169, 119, 45, 68, 121, 154 e 177 con superficie catastale pari ad ettari 10,3456”

**Prezzo base d'asta € 31.000,00.**

**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 23.250,00.**

**Minima offerta in aumento in caso di gara € 2.000,00.**

Il lotto è costituito per intero da terreno assimilabile a pascolo, non coltivato, con zone con costoni rocciosi, a tratti impervi. In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal ctu presso il Comune di Carlentini (All.7 della relazione) è emerso che le particelle 154 e 177 e porzione



delle particelle 121, 45 e 119 ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – sono gravate da vincolo di tutela.

### **Lotto C)**

“Stacco di terreno con annesso fabbricato rurale non accatastato ubicato nel territorio del Comune di Carlentini in Contrada San Giovannello e nel Comune di Augusta in Contrada Longo – Abate. In Catasto al Fg. 28 del Comune di Carlentini p.lle 153, 155, 156, 236, 237 ed al Fg. 7 del Comune di Augusta p.lle 44, 46, 47, 5, 13, 191 e 321 con superficie catastale pari ad ettari 6,5652”

**Prezzo base d’asta €. 87.187,50**, ridotto di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita, essendo stati decurtati gli oneri professionali e le spese tecniche pari ad €. 2.500,00 per la regolarizzazione del fabbricato.

**Valore minimo dell’offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €.** **65.390,63.**

**Minima offerta in aumento in caso di gara €.** **5.000,00.**

Il lotto si estende su sei corpi pressoché limitrofi tra loro ed in due Comuni.

È costituito da agrumeti a limone femminile terrazzato, seminativo e terreno assimilabile a pascolo. Sulla particella 237 del comune di Carlentini vi è la presenza di un fabbricato.

In relazione ai Certificati di Destinazione Urbanistica richiesti dal ctu presso i Comuni di Carlentini (All.7 della relazione) ed Augusta (All.14 della relazione ) è emerso che le particelle 153, 155, 156, 236, 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini, ai sensi del D.A. n.540 del 20/10/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – sono gravate da vincolo di tutela, così come porzione delle particelle 46 e 191 del foglio 7 del comune di Augusta, sono soggette al livello 1 delle aree di tutela e porzione delle particelle 44, 47 e 46 sono soggette al livello 3 delle aree di tutela del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del 16/03/2018.

Le particelle ricadenti al foglio 7 del Comune di Augusta n.13, 44, 46 e 47, sono soggette alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi ed in particolare dal Fiume/Torrente “Rio di Carlentini”, la p.la 191 è soggetta alla fascia di rispetto dai fiumi e canali torrentizi ed in particolare dal Fiume/Torrente “Rio di Agnone”. Oltre ai vincoli di tutela del Piano Paesistico già menzionati precedentemente.

Il fabbricato che insiste sulla particella 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 come risultante dall’atto di compravendita redatto in data 05/08/1988 dal Dott. Domenico Incontro, Notaio in Francofonte, Repertorio n.38947, Raccolta n.5589, registrato a Lentini il 17/08/1988 al n.1013V (All.13 della relazione di stima).

**Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica** né è possibile predisporla ad avviso del ctu poiché la particella 237 del foglio 28 del Comune di Carlentini, catastalmente risulta un agrumeto. **Infine, la pratica per la regolarizzazione del fabbricato comporta una spesa per compensi professionali ed oneri tecnici pari ad €. 2.500,00 detratti dal prezzo di stima complessivo del Lotto C) calcolato dal ctu.**

### **Lotto E)**

“Stacco di terreno ubicato nel territorio del Comune di Augusta in Contrada Fraudanese. In Catasto al Fg. 18 del Comune di Augusta p.lle 2238, 2232, 2230, 2224, 2237, 2121, 2252 e 17 con superficie catastale pari ad ettari 5,8926”

La particella 2238 del Fg. 18 è una stradella intepoderale di accesso comune anche ad altre proprietà confinanti che verrà trasferita per la quota di spettanza della parte eseguita.



**Prezzo base d'asta € 12.937,50** ridotto di ¼ rispetto al precedente esperimento di vendita  
**Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 9.703,12.**

**Minima offerta in aumento in caso di gara. € 1.000,00**

Il lotto è costituito per intero da terreno assimilabile a pascolo, non coltivato, con porzioni non facilmente accessibili.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal ctu presso il Comune di Augusta (All.14 della relazione di stima aggiornata) è emerso che le particelle del lotto E), sono soggette in Area di tutela – Livello 1, del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, ai sensi del D.A. n.5040 del 20/10/2017 e pubblicato in G.U. n.12 del 16/03/2018. Le particelle 2121, 17, 2252, 2237, 2224, 2230 e 2232 (per il 35 % circa) formanti il lotto E) ricadono in “zona territoriale omogenea ET/1 – Agricole preferenziali per la ricettività turistica”, mentre le particelle 2238 e 2232 (per il 65% circa), ricadono in “zona omogenea E – sottozona ET/2 – Agricole preferenziali per la ricettività turistica”.

\*\*\*\*\*

Tutti gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), 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 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.garvirtuale.it](http://www.garvirtuale.it)) con espresso avvertimento 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, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per le difformità o abusi e per i relativi costi ed oneri stimati dal ctu si rimanda alla descrizione di ciascun Lotto.

La vendita di tutti gli immobili 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto per ciascun Lotto posto in vendita – 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 04 febbraio 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

Ciascun partecipante per ciascun Lotto, 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.**

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.

**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.**

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto per ciascun Lotto posto in vendita deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Spinoso in Siracusa Viale Santa Panagia n. 141/E. 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.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere per ciascun Lotto posto in vendita:

- 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 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;
- 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 di 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 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 presentazione 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**

L'offerta di acquisto per ciascun Lotto posto in vendita 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). 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@giustiziact.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziact.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, ovvrosia 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 minorenni, 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;
  - 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.

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, riferita a ciascun Lotto prescelto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 312/1994 e 197 RGE riunite al seguente IBAN: IT02Y0538717100000035303930. 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. 312/1994 e 197 R.G.E. con l'indicazione del lotto per il quale si presenta l'offerta o domanda di partecipazione: Lotto A) - Lotto B) - Lotto C) o Lotto E), 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 per ciascun lotto 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".

## 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 non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato **Avv. Sergio Spinoso**, 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 di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è 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 minorenni, 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.

## 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 del sito [www.astefelematiche.it](http://www.astefelematiche.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 dell'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 avere 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° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte 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° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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 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 avere ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° 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 adire 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, [Astegiuiziarie.it](http://Astegiuiziarie.it) 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://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.233/2013 R.G.E. Lotto Unico – IBAN IT87D053871710000003496140, 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

\* \* \* \* \*

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.

\* \* \* \* \*

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive e liberi 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.A n. 227/2015.

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E ORDINE DI LIBERAZIONE**

Per i Lotti A), B), C) ed E) come sopra descritti è in corso l'ordine di liberazione disposto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di nomina del Custode Giudiziario affinché lo stesso possa acquisirne il materiale e giuridico possesso.

In ogni caso si avvisa che l'aggiudicatario per ciascun lotto, nel termine di dieci giorni dalla notificazione 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.

\* \* \* \* \*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del 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 sono in ogni caso reperibili presso il Custode, Avv. Sergio



Spinoso, con studio in Siracusa Viale Santa Panagia 141/E, tel 0931754382, fax 09311798018, mail [info@studiolegalespinoso.it](mailto:info@studiolegalespinoso.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo Aste Giudiziarie Inlinea SpA attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31
- E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.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, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), nonché sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)

Si precisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere 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 Siracusa Viale Santa Panagia n. 141/E, 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, li 29/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Spinoso

