

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 98/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Salvatore Piccione, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia (Viale Santa Panagia 109, Siracusa), livello 0, corpo B, il giorno 25 marzo 2025 alle ore 9,00.

Premesso che il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera con ordinanze del 23.5.2024 e del 16.12.2024 ha disposto procedersi – nominando gestore della vendita la società Asta Legale – alla **vendita sincrona mista** dell'immobile appresso descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà del seguente immobile, “porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Lentini, via Freud n. 9 (ex contrada S. Antonio-Marcellino) e precisamente: “appartamento per civile abitazione al piano secondo (terza elevazione fuori terra), composto da quattro vani e accessori con cavedio; confinante con proprietà di terzi, con la via Levi, con detta via Freud, salvo altri; censito in catasto fabbricati del detto Comune al Foglio 60, particella 356, sub 5 (oggi censito al Foglio 60, particella 628 sub 5, per soppressione dell'originaria particella), categ. A/3, cl. 2[^], vani 6,5 via Freud, piano 2; il tutto con ogni altro diritto, accessione e pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza”.

Prezzo base d'asta € 47.000,00. Valore dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 35.250,00. Minima offerta in aumento € 3.000,00.

Si tratta di un appartamento, posto al piano secondo, di un edificio plurifamiliare con tre piani fuori terra, con ingresso su via Freud n. 9. L'immobile si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini come zona "B4" (centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive); in tale zona l'attività edificatoria è soggetta alle prescrizioni dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è regolamentata dal Piano Particolareggiato di Recupero c/da “Sant'Antonio”; l'area non è sottoposta a vincoli. La densità fondiaria massima della zona B4 è di mc/mq 5.

Lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme rispetto al progetto approvato: in particolare, la cucina è stata ampliata, allineando la parete di chiusura a quelle dei locali adiacenti, e il cavedio è utilizzato come bagno, come raffigurato nella perizia di stima; poiché è stata utilizzata l'intera cubatura ammessa dal titolo abilitativo, per sanare l'irregolarità urbanistica occorre demolire e ripristinare gli spazi modificati come da progetto autorizzato, sostenendo una spesa di circa € 5.000,00. Inoltre, il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico di

Lentini; pertanto, occorre presentare la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) sostenendo una spesa di circa € 1.000,00.

Il prezzo è stato determinato dall'esperto stimatore in € 47.000,00 tenendo conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica e avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

L'appartamento non è dotato di APE; l'esperto stimatore non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento.

L'immobile non è occupato da persone.

La relazione di stima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte d'acquisto possono essere proposte entro il 24 marzo 2025 alle ore 12,00, con la precisazione che, 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; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il sottoscritto professionista delegato non riscontrasse l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente "analogico" deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, sito a Siracusa in Via Necropoli Grotticelle n. 26, previo appuntamento telefonico (cell. 328 4121507), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente:

- a. cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; 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;
- b. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale vanno annotati, a cura del sottoscritto professionista ricevente o da personale da questi incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato (per l'offerta analogica), in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento; inoltre l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in misura pari al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente intestato alla procedura recante il seguente codice IBAN: IT49C0200817102000107134530 (su UNICREDIT), 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.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella indicata nell'avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo studio, sito a Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26.

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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 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.

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

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati 1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, 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 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. 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'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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 a norma del periodo precedente.

Per l'esecuzione dei pagamenti il codice IBAN del conto corrente della procedura è il seguente: IT49C0200817102000107134530 (presso UNICREDIT); il bonifico deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 98/2023 versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 98/2023 versamento fondo spese"; il numero di ruolo della procedura è il 98/2023 RGE del Tribunale di Siracusa.

Il numero di telefax del Tribunale di Siracusa, per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, è 0931 752616.

Si precisa che:

- a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- b) non è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile;
- c) l'immobile non è occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, l'eventuale liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- d) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- e) l'elaborato peritale è disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet www.tribunalesiracusa.it, www.astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione. In mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Tutto ciò premesso e ritenuto,

FISSA

la data del **25 marzo 2025 alle ore 9,00** per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico (328 4121507).

Siracusa, 18.12.2024.

Il professionista delegato

Avv. Salvatore Piccione