
TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedure esecutive immobiliari riunite nn. 2/2023-200/2023 R.G.E.

L'Avv. Laura Panigada, con studio in Siracusa, Via Basento n. 14, n.q. di Custode Giudiziario, nominato giusta ordinanza del 20.03.2023 del G.E., Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, nonché n.q. di Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c., nominato giusta ordinanza del 07.11.2024 del G.E., Dott.ssa C. Cultrera

AVVISA

che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **14/05/2025**, ore 11:00, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** dei lotti infra descritti, nel rispetto dell'ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che prevede la presentazione delle offerte **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato.

IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Lotto 1: Piena ed intera proprietà di **appartamento** in Siracusa, Via Noto n. 8, Pal. B, p. 3, int. 10, in N.C.E.U. al **foglio 27, p.lla 397 sub 32**, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 112-totale escluse aree scoperte mq 106, R.C. € 604,25, Via Noto n. 10-10/A, interno 10, piano 3.

Prezzo base d'asta: € 98.400,00 (già detratti € 42.102,67 per costi per la regolarizzazione e esecuzione dei lavori necessari, al fine della divisione di fatto dell'appartamento generato dall'unione dei sub 31 e 32, comprensivi di spese tecniche).

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta): **€ 73.800,00.**

Minima offerta in aumento (in caso di gara tra gli offerenti): **€ 5.000,00.**

Lotto 2: Piena ed intera proprietà di **appartamento** in Siracusa, Via Noto n. 8, Pal. B, p. 4, int. 13, in N.C.E.U. al **foglio 27, p.lla 397 sub 35**, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 154-totale escluse aree scoperte mq 146, R.C. € 697,22, Via Noto n. 10-10/A, interno 13, piano 4, e di **garage** in Siracusa, Via Noto n. 8, Pal. B, p. t., int. 24, in N.C.E.U. al **foglio 27, p.lla 397 sub 2**, cat. C/6, cl. 3,

consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 19, R.C. € 77,47, Via Noto n. 10/A, piano T.

Prezzo base d'asta: € 186.200,00 (già detratti € 690,50 per costi di regolarizzazione catastale del garage).

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta): **€ 139.650,00.**

Minima offerta in aumento (in caso di gara tra gli offerenti): **€ 10.000,00.**

Ciascun immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, 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.

Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, precisandosi che sono poste a carico di quest'ultimo 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.

Si informa sin d'ora che se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo: 1) nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà

eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

Si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

INFORMAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI, SULLO STATO DI FATTO E MANUTENTIVO

Sul punto, secondo quanto accertato, da parte del tecnico incaricato, Arch. Marco Mallia, con relazione di stima depositata in data 27.06.2024, si dà atto che le unità immobiliari in questione ricadono urbanisticamente nella **zona "B4b – Tessuto edificato a media densità di tipo b"**, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa.

Il complesso edilizio, denominato "Residence l'Ulivo", nel quale sono ubicate le dette unità immobiliari, insiste su un lotto di terreno che ad ovest, ed in parte anche a sud, è delimitato dalla Via Noto; ad est è delimitato dal Viale Scala Greca; a nord, ed in parte anche a sud, confina con altre proprietà; risulta realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, ergendosi in cinque elevazioni fuori terra, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura in laterocemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati; è dotato di ascensore; ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

Si è accertato che in data 24.06.1987 è stato approvato il progetto allegato alla **Concessione Edilizia n. 950**, successivamente modificato il 30.06.1989 con **Concessione Edilizia n. 1278**. Si è, inoltre, accertato che per l'intero complesso edilizio è stata rilasciata l'**Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 12801/Ig./92 dell'01.07.1993**.

Lotto 1: è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano della "palazzina B" del complesso edilizio sopra denominato.

Esso si sviluppa (nella porzione indivisa oggetto di stima) per la superficie totale lorda di 106,60m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 90,15m², articolandosi in soggiorno con annesso piccolo vano guardaroba, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e servizio igienico, un ulteriore servizio igienico e un disimpegno, le cui superfici nette sono di seguito indicate: soggiorno con guardaroba = 24,21m²;

camera 1 = 11,16m²; camera 2 = 13,52m²; camera 3 con cabina armadio = 19,17m²; servizio igienico in camera = 9,26m²; servizio igienico = 5,51m²; disimpegno = 7,08m²; è dotato di due balconi di pertinenza esclusiva, uno realizzato sul prospetto nord e l'altro sul prospetto est, la cui superficie totale è di 22,37m²; risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale, ovvero: pavimentazione interamente costituita da parquet, ad eccezione dei servizi igienici il cui calpestio è costituito da piastrelle in ceramica smaltata; infissi esterni in legno e vetrocamera dotati di persiane in legno a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato, alcuni dei quali vetrati; portoncino d'ingresso di tipo blindato; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori; al momento del sopralluogo è apparso in ottimo stato di conservazione generale e in gran parte rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale.

Sotto il profilo della regolarità urbanistica e catastale, si è accertato che, rispetto ai titoli edilizi rilasciati, l'immobile in questione presenta **significative difformità urbanistiche e catastali. Esso, infatti, è stato infatti unito, tramite la demolizione dell'originario muro divisorio, all'appartamento limitrofo, ubicato ad ovest, identificato in catasto al foglio 27 p.lla 397 sub 31, di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento e della presente vendita. Di fatto è stato generato un unico appartamento**, operazione che ha comportato l'abbattimento di alcuni tramezzi e la realizzazione di nuovi, nonché il cambio di destinazione d'uso di alcuni vani, al fine di ottenere la funzionale distinzione delle zone giorno e notte (la seconda in gran parte ricavata nell'immobile oggetto di stima e di vendita).

Alla luce dei fatti su esposti, il tecnico incaricato ha ritenuto necessario prevedere la **divisione di fatto** dell'appartamento generato dall'unione dei sub 31 e 32, per consentire la vendita del solo immobile pignorato. A tale scopo dovrà essere nuovamente realizzata la parete divisoria che originariamente divideva gli appartamenti, eseguendo inoltre, all'interno di quello oggetto di stima, ulteriori opere finalizzate alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato. Ciò, si ricorda, poiché l'unione non autorizzata ha comportato la soppressione della cucina progettualmente prevista. Per procedere alla regolarizzazione e all'esecuzione dei lavori dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia), una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**, con allegati i necessari documenti ed elaborati progettuali. La pratica comporterà il versamento di € 96,00 per

diritti esame progetto e di segreteria. Il tecnico incaricato ha, pertanto, redatto apposito computo metrico estimativo, secondo il “Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici in Sicilia Anno 2024”, con applicazione di un coefficiente di maggiorazione di 1,40 per tenere conto degli imprevisti e delle opere minori di rifinitura, nonché dell’esecuzione delle opere all’interno di unità immobiliari abitate. Il costo di realizzazione della parete divisoria nell’attuale soggiorno dell’appartamento (oggetto di fusione non autorizzata) è da suddividere tra le due unità immobiliari originarie, pertanto all’immobile oggetto di stima è stata attribuita la quota di $\frac{1}{2}$ del costo della predetta opera. Restano di invece competenza esclusiva le rispettive finiture murali. In definitiva, il costo per la messa in pristino dei luoghi in conformità al progetto approvato e nel rispetto delle finiture esistenti ammonta complessivamente a € **28.999,83 oltre I.V.A. (ovvero € 35.379,79)**. La compilazione e la presentazione della “CILA”, nonché la **direzione dei lavori** previsti, dovranno essere affidate ad un tecnico abilitato il cui onorario è stato stimato complessivamente in € **2.600,00 oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero € 3.298,88)**. Allo stesso professionista, qualora lo stesso fosse in possesso dei requisiti di legge, potranno essere affidate anche la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e la funzione del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE), con previsione, in tal caso, di un onorario complessivo pari a € **1.500,00 oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero € 1.903,20)**.

Conseguita la completa regolarità urbanistica dell’immobile ed ottenute le relative certificazioni di conformità degli impianti, si potrà infine procedere a presentare la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa. Il costo totale della segnalazione, consistente fondamentalmente in onorari tecnici (che non comprendono i costi di certificazione degli impianti), è quantificabile in € **1.000,00 oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero € 1.268,80)**, a cui dovranno aggiungersi € 156,00 di oneri amministrativi da versare per diritti esame progetto e di segreteria. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della SCA, per quanto parziale, in quanto riferita alla singola unità immobiliare, è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell’edificio, requisito verificabile dal tecnico incaricato per la compilazione del documento.

In ragione di quanto sopra esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica e degli onorari tecnici ammonta complessivamente a € **42.102,67**.

Il tecnico incaricato ha accertato che l’immobile in questione non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, che, si riferisce, allo stato non può essere predisposto, in

ragione delle difformità riscontrate.

Quanto alle **informazioni di carattere condominiale**, si è accertato che non esistono dotazioni o pertinenze relative all'immobile; i millesimi assegnati all'immobile sono 23,56; l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a € 930,38; relativamente ai lavori straordinari deliberati dal condominio non si conosce l'ammontare delle spese complessive; spese condominiali scadute: 5/6 bimestre 2023. Il tecnico incaricato, avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo mediato con i valori OMI, è pervenuto ad una **valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € 98.400,00**, detratti i costi di regolarizzazione di cui sopra.

Si fa presente che dall'esame dell'atto di provenienza si evince che era ricompresa nell'acquisto dell'appartamento anche la proprietà esclusiva del posto auto scoperto di pertinenza, ubicato nel cortile condominiale, contraddistinto con il n. 18.

Lotto 2: è costituito da un appartamento ubicato al quarto piano e da un garage ubicato al piano terra della "palazzina B" del complesso edilizio sopra denominato.

L'appartamento si sviluppa per la superficie totale lorda di 146,70m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 125,70m², articolandosi in soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici (di cui uno privo di finestra), lavanderia e due disimpegni (si veda l'allegato n.7), le cui superfici nette sono di seguito indicate: soggiorno = 46,64m²; cucina = 24,41m²; camera 1 = 15,75m²; camera 2 = 8,47m²; camera 3 = 9,28m²; servizio igienico = 5,46m²; servizio igienico privo di finestra = 3,63m²; lavanderia = 2,28m²; disimpegno 1 = 3,73m²; disimpegno 2 = 5,29m²; è dotato di due balconi di pertinenza esclusiva, uno realizzato sul prospetto nord e l'altro sul prospetto est, la cui superficie totale è di 34,74m²; risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale, ovvero: pavimentazione interamente costituita da piastrelle in ceramica smaltata; infissi esterni in legno e vetrocamera dotati di persiane in legno a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato, alcuni dei quali vetrati; portoncino d'ingresso di tipo blindato; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti; è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori; al momento del sopralluogo è apparso in buono stato di conservazione generale.

Il garage è raggiungibile unicamente dall'area condominiale, risultando ubicato in adiacenza all'androne condominiale (sulla sinistra guardando il prospetto); si sviluppa per la superficie totale lorda di 18,75m² e netta di 15,65m²; è dotato di saracinesca meccanica basculante; è privo di impianti; al momento del sopralluogo è apparso in

discreto stato di conservazione generale. All'interno del garage in questione si sviluppano le rampe della scala condominiale e ciò comporta, specialmente sulle pareti orientate a sud e ad est, l'impossibilità di fruire della massima altezza.

Sotto il profilo della regolarità urbanistica e catastale, si è accertato che, rispetto ai titoli edilizi rilasciati, lo **stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente conforme, sia al progetto approvato il 30.06.1989, sia alla planimetria catastale**. Tutt'al più, per mera correttezza formale, per il garage si è previsto che potrebbe procedersi alla presentazione presso l'Agenzia della Entrate (procedura telematica sul portale SISTER) di una nuova planimetria catastale per "migliore rappresentazione grafica" tramite modello "DOCFA", ciò al fine di far figurare all'interno dello stesso lo sviluppo delle rampe di scala condominiali. Il costo amministrativo della procedura è di € 50,00. La compilazione del modello "DOCFA" dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario è stato stimato complessivamente in € 500,00 oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero € **640,50**).

Per quanto riguarda invece l'appartamento, si è segnalato invece che il vano adiacente la cucina, destinato a ripostiglio, è attualmente adibito a lavanderia. La difformità è tuttavia facilmente risolvibile, rimuovendo gli apparecchi igienico-sanitari presenti nel piccolo locale per ripristinarne l'originaria destinazione d'uso. L'operazione potrà essere eseguita ad un costo trascurabile.

In ragione di quanto sopra, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione catastale e dei necessari onorari tecnici, ammonta complessivamente a € **690,50**.

Il tecnico incaricato ha accertato che l'appartamento in questione non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, che, si riferisce, allo stato non può essere predisposto, non essendosi rivenuto il libretto di impianto. Quanto al garage, esso è escluso dall'obbligo della redazione dell'A.P.E..

Quanto alle **informazioni di carattere condominiale**, si è accertato che non esistono dotazioni o pertinenze relative all'immobile; i millesimi assegnati all'appartamento sono 29,11; l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'appartamento è pari a € 1.265,97; i millesimi assegnati al garage sono 2,24; l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione del garage è pari a € 125,01; relativamente ai lavori straordinari deliberati dal condominio non si conosce l'ammontare delle spese complessive; spese condominiali scadute: 5/6 bimestre 2023.

Il tecnico incaricato, avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo mediato con i valori OMI, è pervenuto ad una **valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura complessiva pari a € 186.200,00**, detratti i costi di regolarizzazione di cui sopra.

Si fa presente che dall'esame dell'atto di provenienza si evince che era ricompresa nell'acquisto dell'appartamento anche la proprietà esclusiva del posto auto scoperto di pertinenza, ubicato nel cortile condominiale, contraddistinto con il n. 20.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Si è accertato che sul lotto 2 grava, altresì, **trascrizione di domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione del 09.10.2015 reg. gen. 15167, reg. part. 11075**, che non potrà essere cancellata/annotata dalla presente procedura.

STATO DI POSSESSO

Ciascun immobile è nel godimento della parte eseguita.

DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta 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 e pertanto si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c.. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**; deve altresì versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento.

L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo spese avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure

mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b., di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

L'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con annotazioni all'esterno della stessa da operarsi esclusivamente a cura del professionista delegato), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico (0931 36588).

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere in taluni casi a pena di inefficacia:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente; 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 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- 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;
- 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;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Laura Panigada n.q."** una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è **Aste Giudiziarie**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il **portale del gestore della vendita telematica** è www.astetelematiche.it.

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la

compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano:

“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'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il **numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente:**

0931/752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo 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".

L'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo **bonifico sul conto corrente intestato alla procedura**, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 2/2023 R.G.E. versamento cauzione lotto __*" e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 2/2023 R.G.E. versamento fondo spese lotto __*".

Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso BPER Banca, intestato a "**PROC. ES. 2/2023 TRIBUNALE DI SIRACUSA**", sono le seguenti: **IBAN IT 57 X 05387 17100 000004315442**.

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

-
- 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'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di rito);
 - se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e del codice fiscale di ciascun offerente:
 - a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la 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;
 - b) in caso di vendita formulata su supporto telematico, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
 - la documentazione attestante il versamento e in particolare:
 - a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati a "**Avv. Laura Panigada n.q.**", l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese;
 - b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento

del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, 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 quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c..

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte personalmente, sulla base dell'offerta più alta; 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 in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Il gestore tecnico della vendita telematica 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 e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo.

La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sono disponibili per la consultazione, oltre che sul **portale delle vendite pubbliche**, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati ed, altresì, sul sito www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931 36588).

Siracusa, 23.01.2025

Il Professionista Delegato/Custode

Avv. Laura Panigada