

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva n° 312/2023 Reg. Gen. Esec. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera

Professionista delegato Avv. Igino La Rocca

Avviso di vendita telematica sincrona mista

Il sottoscritto Avv. Igino La Rocca con studio in Siracusa, via Adda n.33, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avranno luogo in data 26 marzo 2025 alle ore 13,00, presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia (viale Santa Panagia n.109, Siracusa) livello 0, corpo B, stanza 27;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita sincrona mista, nominando gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà tramite la piattaforma web: www.astetelematiche.it, dell'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

“Appartamento per civile abitazione posto al primo piano dell'edificio condominiale sito a Floridia in Corso Vittorio Emanuele n.194, riportato in catasto al Fg. 25 p.lla 6322 sub. 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 451,90; Classe Energetica "D", come da Attestato di Prestazione Energetica in atti.

Prezzo base d'asta € 110.000,00; ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$ e pertanto pari ad € 82.500,00.

In caso di gara l'aumento minimo è di € 6.000,00.

Per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto del lotto posto in vendita si rimanda a quanto dettagliatamente descritto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'ing. Vincenzo Amato, che costituisce parte integrante del presente avviso di vendita.

L'appartamento si sviluppa in un ingresso, un corridoio, una cucina-soggiorno, un bagno, una lavanderia, quattro camere e tre balconi. L'edificio non è dotato di ascensore. I balconi esterni, in particolar modo quelli prospicienti Via Mariano Pinnone, si presentano in evidente stato di

degrado, caratterizzati dal deterioramento dei frontalini e dell'intradosso con esposizione dei ferri di armatura, nonché privi di pavimentazione con la presenza della guaina impermeabilizzante a vista. L'appartamento risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia (in sede di sopralluogo rilevato non funzionante), idrico e fognario; non vi sono notizie in merito alla conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente.

E' compresa la comproprietà proporzionale delle parti condominiali comuni, esclusa la terrazza di copertura dell'edificio.

Non risulta, per l'immobile in oggetto, il rilascio di certificato di abitabilità / agibilità.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- Fusione degli originari ambienti "WC" e "cucinino" e per formazione di un unico bagno, all'interno del quale si rileva altresì la chiusura al lato interno di una finestra, nonché la chiusura di una porta interna;
- Ampliamento della camera matrimoniale, con conseguente parziale modifica delle pareti interne, consistente nell'eliminazione del pozzo luce interno e nell'annessione di porzione del bagno dell'unità immobiliare adiacente di proprietà di Altra Ditta.

L'Esperto stimatore ritiene che le difformità sopra rilevate possano essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016. I costi complessivi stimati per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad € 3.500,00, detratti dal valore di stima dell'appartamento.

Stato di possesso: Libero.

L'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con eventuali pertinenze, accessioni e servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n° 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n° 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, 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 28/02/1985 n° 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo.

L'aggiudicatario assume il rischio della fattibilità delle regolarizzazioni urbanistiche, ove necessarie, ed i relativi oneri.

Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri per lo sgombero dell'immobile da eventuali mobili e suppellettili non asportati dagli esecutati.

Ed inoltre,

ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse, specificando che tali offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito di busta ;

- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c;

- ritenuto che l'offerente "analogico" deve presentare, presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico (tel. 338.9169617), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità, e in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché a pena di inefficacia l'indicazione del prezzo offerto e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento, comunque entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia

di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

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

- ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.) deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, previo appuntamento telefonico (tel. 338.9169617), precisando che in caso di offerta telematica, entro tale termine a pena di inammissibilità dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese;

- ritenuto che l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale sono inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista (avv. Igino La Rocca), in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese –fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. **Nel caso di offerta telematica**, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ed 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;

- ritenuto che 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;

- ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione -che sarà trattenuta in caso di inadempimento- come sopra determinata;

- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non è stata accolta;

- che, inoltre, in caso di offerte presentate con modalità telematica, le stesse dovranno essere conformi alle previsioni degli artt. 12 del D.M. n°32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

“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 e' 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 modalita' 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 Modalita' 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 e' 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 e' 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 e' 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 e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente”.

- ritenuto che in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni

indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “ Pagamento in bolli digitali”;

- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l’offerta è pari o superiore al valore dell’immobile stabilito dall’ordinanza di vendita, la stessa è senz’altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell’ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art.588 c.p.c.;

- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell’art 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra più offerenti sulla base dell’offerta più alta. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta ai sensi dell’art. 573 c.p.c. la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell’individuazione della migliore offerta si terrà conto dell’entità del prezzo e delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa. Nell’ipotesi di più offerte uguali, la vendita sarà disposta a favore di colui che l’ha presentata per primo;

- ritenuto che l’aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all’aumento del quinto di cui all’art. 584 c.p.c.;

- ritenuto che, quanto alla vendita con incanto che avrà luogo solo se disposta dal giudice dell’esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell’incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima chiunque, ad eccezione del debitore è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l’incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;

- ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.;

Ed ancora:

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine non prorogabile indicato nell'offerta di acquisto, comunque non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art 41 comma 4, D.Lgs. 1/9/93 n° 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il massimo termine indicato nell'offerta di acquisto, comunque non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Ogni relativo onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- ritenuto che saranno a carico dell'aggiudicatario pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.), la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività, nonché le relative spese generali;
- ritenuto che, se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la 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;
- ritenuto che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono formulare richiesta di visita del bene in vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
- ritenuto che del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega verrà data pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di vendita ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunalesiracusa.it e, tramite il sistema "Aste click", sui siti www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it;

- che ai fini dei versamenti di cui in premessa, il conto della procedura acceso presso BPER BANCA è contraddistinto dal seguente IBAN: IT97Y0538717100000004321584.

- Si precisa che il bonifico deve riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) “procedura esecutiva n° 312/2023 REI versamento cauzione lotto...”; 2) “procedura esecutiva n° 312/2023 REI versamento fondo spese lotto ...” ; 3) “procedura esecutiva n° 312/2023 REI versamento saldo prezzo lotto ..” ; 4) “ procedura esecutiva n° 312/2023 REI versamento integrazione fondo spese lotto...”.

- che l’aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l’attuazione per mezzo del custode dell’ordine di liberazione dell’immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l’ordine di liberazione contenuto nel decreto sarà eseguito ai sensi degli art. 605 e ss c.p.c.;

- tutto ciò premesso e ritenuto,

FISSA

la data del 26 marzo 2025 ore 13.00 per l’esame delle offerte di acquisto senza incanto, che avverrà presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa (viale Santa Panagia 109, Siracusa) livello 0, corpo B, stanza 27.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (tel. 3389169617).

Siracusa, 20 dicembre 2024

Il professionista delegato
avv. Iginò La Rocca