

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita

La sottoscritta avv. Valentina Bonfiglio, professionista delegato alla vendita, ai sensi degli artt. 788, 569, comma 3, e 591 bis c.p.c., dal Giudice del Tribunale di Siracusa, Dott. Gabriele Patti, nel giudizio civile di divisione **n. 5282/2021 R.G.**,

### AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti internet di cui infra, secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati,

### E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica, secondo il **modello della vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nel rispetto dell'ordinanza di delega, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., delle norme del codice di rito e delle relative disposizioni di attuazione, al prezzo infra indicato l'immobile che viene infra descritto.

### AVVISA QUINDI

che il **giorno 07/05/2025**, alle **ore 12:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia n. 109, nella sala aste telematiche sita a livello 0, corpo B, stanza n. 27, la sottoscritta professionista delegato procederà all'esame delle offerte di acquisto, analogiche e telematiche, dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

### DESCRIZIONE IMMOBILE – STATO DI OCCUPAZIONE

**Lotto unico:** Piena proprietà dell'appartamento sito in Augusta, via Siracusa n. 3, ubicato al primo piano, composto di sei vani catastali, esteso mq. 128 circa, con veranda coperta e terrazzo, confinante con il viale Italia, con la via Siracusa e con proprietà di terzi. Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Augusta al **foglio 54, particella 173 sub. 3**, Z.C. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 6, R.C, € 340,86.

L'immobile risulta versare in sufficienti condizioni di manutenzione, ad eccezione dei soffitti del salone e della veranda coperta che presentano evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua dalla terrazza soprastante. All'esterno l'immobile risulta in scarso stato di manutenzione.

Il Professionista Delegato non è Custode.

**Prezzo base d'asta (al netto delle indicate decurtazioni):** euro **69.000,00**

**Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:**  
euro **51.750,00**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro **1.800,00.**

### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Nella perizia di stima in atti viene indicato che per l'immobile in oggetto non risulta presso il competente Ufficio Comunale alcuna documentazione inerente la regolarità edilizia ed urbanistica. Peraltro, l'Esperto precisa che nel relativo titolo di provenienza è riportato che l'edificio è stato “.. *dichiarato abitabile con Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Augusta con decorrenza dal 22/12/1978*”.

L'Esperto precisa, inoltre, che nell'estratto di mappa reperito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio la particella catastale che individua l'immobile risulta essere diversa da quella riportata nella visura, con conseguente necessità di procedere ad un allineamento catastale, presentando apposita istanza e documentazione redatta da un tecnico abilitato.

L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali, ad eccezione della veranda coperta la cui dimensione risulta di poco inferiore. Una piccola porzione della terrazza risulta chiusa con infissi di facile rimozione.

\*\*\*\*\*

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e/o integrazioni ed al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e/o integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Dagli atti del giudizio non risultano sufficienti notizie: in ordine allo stato di occupazione; circa l'esistenza di provvedimenti di assegnazione anche ad uno dei coniugi in sede di separazione e/o divorzio; in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42 e successive modificazioni o integrazioni; circa la prestazione energetica di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni o integrazioni nonché in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

La vendita è fatta 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 per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le eventuali 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 del bene.

In caso di occupazione da parte dell'esecutato o di 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.

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

L'immobile verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico delle parti.

A carico dell'aggiudicatario saranno gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere formulata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto sia su supporto analogico mediante deposito di busta sia con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12 e 13 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita comparendo di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, D.M. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

**L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere presentata entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia dell'offerta stessa.**

L'offerta di acquisto deve essere **accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, con le modalità di seguito indicate.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO**

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, via Sebastiano Olivieri n. 33/A, entro le ore 13:00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, previo appuntamento telefonico al numero 3394247555, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), in busta chiusa.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta. Detta seconda busta recherà l'indicazione del numero del procedimento e del bene per cui viene fatta l'offerta.

La busta, che dovrà contenere l'assegno di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione sottoscritta, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia: - le generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico anche mobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per le persone giuridiche: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità complete del legale rappresentante) e sua sottoscrizione autografa; - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto; - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima; - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso; - l'indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione. L'indicazione di un termine inferiore è circostanza che sarà valutata dal professionista delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se diverso, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile, certificato camerale, copia conforme del provvedimento giudiziale autorizzativo) dell'offerente.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è incapace, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Sempre presso lo studio in Siracusa, via Sebastiano Olivieri n. 33/A, dovrà essere presentata copia delle istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. o delle istanze di partecipazione all'incanto in modalità analogico-cartacea ed ivi si procederà all'esame delle offerte ovvero allo svolgimento dell'incanto.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), fino alle ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione che entro detto termine l'importo della cauzione deve essere disponibile.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato al procedimento, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta di acquisto telematica, che deve essere depositata personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, si presenta tramite un apposito modulo realizzato dal Ministero della Giustizia.

Sul Portale del gestore della vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, è presente il link per la compilazione di un'offerta.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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

L'offerente deve procedere, altresì, al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Detto 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 di bolli digitali".

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato al procedimento, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "RG n. 5282/2021 cauzione ed acconto spese".

Si ribadisce che, entro detto termine, l'importo della cauzione dovrà essere effettivamente accreditato nel conto corrente del procedimento pena l'inammissibilità dell'offerta.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Il versamento di una cauzione più alta è circostanza che sarà valutata dal professionista delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le coordinate bancarie del conto corrente del procedimento sono le seguenti: IBAN IT18M0200817102000106927646.

All'offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**DISPOSIZIONI COMUNI RELATIVE ALLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALLA AGGIUDICAZIONE**

L'offerta, sia telematica che analogica, è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla gara dell'offerente.

Al momento dell'offerta, 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.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. (muniti di procura notarile rilasciata in data non successiva alla vendita), non

è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla data, all'ora e nel luogo (sala aste telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà alle operazioni di vendita.

L'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") dovrà essere allegata all'offerta o depositata successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Unitamente al versamento del saldo prezzo dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a che, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che **nel tempo di due minuti** vi siano ulteriori rilanci.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., 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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e non si ritiene di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c., si procederà a gara sull'offerta più alta con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

In caso di mancata effettuazione di rilanci, si procederà alla assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c..

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, si procederà alla assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero in mancanza, aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3 comma, c.p.c..

Ai sensi dell'art. 573, 3 comma, c.p.c., sarà considerata miglior offerta l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Il professionista delegato potrà autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. e, nell'ipotesi prevista dall'art. 585, 2 comma, c.p.c. provvedere direttamente a limitare il versamento del prezzo secondo quanto disposto dalla norma.

Nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Entro lo stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al professionista delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

In tal caso il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Qualora, all'esito di quest'ultima, il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello della aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

I pagamenti, con indicazione della relativa causale, andranno effettuati mediante bonifico nel conto corrente intestato al procedimento (codice **IBAN IT18M0200817102000106927646**).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L. vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o a cura del Cancelliere o del Giudice.

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.giustizia.siracusa.it](http://www.giustizia.siracusa.it);

mediante pubblicazione - a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" - dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dell'ordinanza di delega, sui siti internet immobiliari privati [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji-Ebay Annunci](http://Kijiji-Ebay Annunci) con l'inclusione dei link ovvero dei siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.



Le altre forme di pubblicità dovranno aver luogo almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via Sebastiano Olivieri n. 33/A, ove il mercoledì ed il venerdì di ogni settimana, dalle ore 16,00 alle ore 17,00 (previo appuntamento telefonico al n° 3394247555), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 20/01/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avv. Valentina Bonfiglio