

Avv. Lucia Ternullo
Viale Scala Greca 301
96100 Siracusa

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Avviso di vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Lucia Ternullo, letta l'ordinanza per la determinazione delle modalità di vendita con delega a professionista, emessa dal Giudice dell'Esecuzione della procedura esecutiva n. 36/2024 R.G.E.I., in data 3.10.2024; esaminati gli atti della procedura medesima; visto l'art. 591 *bis*, c.p.c.

AVVISA

Che in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

Con l'osservanza delle modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, al prezzo infra indicato l'immobile che viene infra descritto,

AVVISA

che il **giorno 15 MAGGIO 2025 alle ore 11.00** in Siracusa presso il Palazzo di Giustizia, di Viale Santa Panagia n. 109, nella sala di asta telematica del Tribunale di Siracusa sita al livello 0, corpo B, n. 27, il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, alla aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del Locale sottotetto posto in Floridia nella Via Fagone n. 32, piano 3°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia (SR) al foglio di mappa 18, p.lla 1216 sub 31, cat A/3, classe 4, vani 6 (già p.lla 1216 sub 30 ex p.lla 1216 sub 27 e p.lla 1216 sub 25 per fusione del 21/06/2010)

PREZZO

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni)	€ 100.000,00
Offerta minima ai fini dell'efficacia ex art. 571 c.p.c.,	€ 75.000,00
Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)	€ 5.000,00

INDICAZIONI URBANISTICHE

In seno alla relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 4.06.2024, alla quale si rinvia, il CTU riferisce che *la planimetria catastale (all. B) risulta leggermente difforme allo stato di fatto, in quanto si ravvisa una errata rappresentazione inerente l'allineamento sul lato nord-ovest del corpo di fabbrica, pertanto si è provveduto ad elaborare la bozza della planimetria catastale corretta (all. B).*

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico il perito ha accertato, fra l'altro che:

il palazzo di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato con originaria Licenza Edilizia n. 4 del 20.01.1999 e successiva Variante n. 29 del 28.06.2000.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del comune di Floridia, si evince che l'unità immobiliare in oggetto ed ivi indicata come "non abitabile", è stata abusivamente adibita a civile abitazione, e dalle medesime ricerche nessuna pratica di sanatoria relativa all'immobile è stata rinvenuta (Doc. urbanistica - Attestazione Ufficio Urbanistica - all. C). Dalle informazione recepite presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica Settore III del Comune di Floridia, si apprende che la difformità può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 10 del T.U. 380/01 vigente in Sicilia, commi 1 -7 (così come recepito dall'art. 5 della legge regionale n.16 del 10/08/2016 - interventi subordinati a Permesso di costruire, che consente il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, ciò purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di ml 2,00 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Le opere, come indicato dai tecnici comunali comportano il pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione" I costi di regolarizzazione urbanistica sono stati stimati in complessivi € 8.000,00 e sono stati decurtati dal prezzo di stima.

Diversamente da quanto affermato in seno alla relazione peritale, a seguito di comunicazione da parte dell'amministratore condominiale, non risultano pagate negli ultimi due anni le spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Il fabbricato non è munito di certificazione energetica; non si possiedono informazioni sugli impianti (assenza di documentazione tecnica relativa).

Non esistono vincoli di tipo urbanistico sul bene.

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

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il

disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - pvp.giustizia.it).

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode dell'immobile.

L'immobile è libero da persone e cose.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli artt. 12 e 13 del citato decreto su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate:

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al referente della procedura.

Fermo quanto previsto dall'art. 20, comma 3 del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o

nelle domande 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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta, pena l'inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice dell'Esecuzione ordini l'incanto; siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante per essere ammesso alla vendita deve presentare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità di seguito indicata per ciascuna modalità di partecipazione.

Con le medesime modalità dovrà depositare un **fondo spese pari al 20% del prezzo offerto entro il termine del versamento del saldo prezzo.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o a un suo incaricato, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, nel Viale Scala Greca n. 301/A, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e previo appuntamento telefonico al n. 0931414920 – 3927687047, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dalla ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali per cauzione e fondo spese di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente (€ 16,00) contenente: le **generalità complete dell'offerente** (per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e domicilio ed indicare un recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale – di cui avrà cura di allegare all'offerta copia fotostatica – ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di una impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e la **sua**

sottoscrizione autografa (se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica) oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, nonché **l'indicazione del lotto per il quale è fatta offerta, con l'indicazione identificativa del bene; l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del saldo prezzo**, e degli oneri accessori (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita) ed il **modo di pagamento del prezzo** ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; nonché **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima**.

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

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., 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 di un quarto del prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare pena l'inefficacia dell'offerta, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato **una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione** (che sarà trattenuta in caso di inadempimento).

L'offerente è tenuto entro il termine del versamento del saldo prezzo alla corresponsione con le stesse modalità (assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato) di **un fondo spese in misura pari al 20% del prezzo offerto** (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza); gli importi versati entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi al saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale

e non tempestivo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il gestore tecnico della vendita telematica è **ASTE GIUDIZIARIE S.P.A.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore è: www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il professionista delegato. Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura, i versamenti degli importi richiesti a mezzo bonifico per cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerente altresì, con le medesime modalità, è tenuto alla corresponsione di una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione per l'eccedenza).

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 dalla scheda del lotto in vendita (*All'interno della pagina contenente l'esperimento di vendita di interesse dell'offerente è contenuto un link che, se cliccato, permette di accedere al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica*) presente sul portale www.astetelematiche.it. (Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it)).

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata 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).

Le offerte d'acquisto con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 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) dati identificativi dell'offerente, il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o 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 versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) salvo che si tratti di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo versato a titolo di fondo spese;
- 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;
- 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.

2. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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, nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante 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'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11.02.2005, 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'art. 13, commi 2 e 3.

Qualora 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 posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui all'art. 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'art. 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'art. 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 telematicamente, 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 immagini è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento 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 scrive 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’art. 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’art. 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’art. 26. Il documento deve contenere i dati dell’offerta, salvo quelli di cui all’art. 12, comma 1, lettera 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 servizi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei servizi 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’art. 490 c.p.c. 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: 0931752616.**

In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al **pagamento della 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 di bolli digitali”.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare (per ciascun lotto per il quale di presenta offerta) – 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 (che sarà trattenuta in caso di inadempimento) indicando la seguente causale **“Proc. Esecutiva n. 36/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**; ed è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura con le modalità sotto indicate, al versamento del fondo spese indicando la seguente causale **“Proc. Esecutiva n. 36/2024 R.G.E., lotto unico, versamento fondo spese”** nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in misura pari al 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, - fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essere perfezionati, mediante **effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura**, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti:

IBAN: IT74G0538717100000004291020

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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta deve essere allegata, con osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente, e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale) dell'offerente. In particolare se il soggetto offerente è cittadino extra UE, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; 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 del Giudice tutelare e valida documentazione attestante i poteri e la legittimazione del sottoscrittore; 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 di identità e del codice fiscale del legale rappresentate e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (ad es. procura speciale o certificato camerale). Se l'offerta è presentata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in forma cartacea la stessa deve contenere la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare di 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 offerte in aumento.

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese e in particolare: a) in caso di offerta cartacea, per ciascun lotto per cui si partecipa, n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, 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 spese; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà 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;

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

L'offerta che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., 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 di un quarto del prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, *a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica)*, di un fondo spese nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque *in misura pari al quinto del prezzo proposto*, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, - fatta salva la restituzione dell'eccedenza; **nel caso di offerta telematica**, i medesimi importi devono essere corrisposti **mediante bonifico sul conto corrente** con le modalità infra previste e deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento.

Si avverte che gli importi versati dall'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o in quel minor termine indicato nell'offerta) verranno prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo. Si precisa che in caso di versamento del fondo spese tramite bonifico lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme sul conto della procedura abbia luogo entro il termine di versamento del saldo prezzo.

- 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.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale **o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere domicilio digitale speciale**. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria salvo **quanto previsto dall'art. 149-bis del codice** (ex art. 174 delle disp. att. c.p.c.).

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

AGGIUDICAZIONE

Nella data fissata per l'esame delle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso 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 sussistere comunque disposta in suo favore.

Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminerà le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta,

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si procederà ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c. e si farà luogo alla vendita quando 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.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide si procederà

ad una gara, con modalità sincrona mista, sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo (pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo), come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi del 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 59 *ter* c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia stata presentata istanza ai sensi del 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, comma 2 c.p.c.).

Ai sensi del 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. se la vendita è fatta in più volte o in più lotti deve cessare quando il prezzo raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati dall'art. 495 primo comma.

Il professionista delegato provvederà altresì alle restituzioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. comma 2, n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a

carico dell'offerente).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente necessarie al trasferimento del bene (dedotto quanto già versato a titolo di fondo spese).

Si specifica che **gli importi versati** entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione **verranno imputati prima a fondo spese e poi al saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.**

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 all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente e la contabile del bonifico per l'eventuale residuo versato al professionista delegato; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta (termine non prorogabile né soggetto a sospensione feriale), il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione e restituzione del fondo spese eventualmente versato,

Ai sensi del 585, comma 4 c.p.c. *“Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*; tale dichiarazione dovrà essere resa anche per gli effetti di cui agli artt. 586 e 587 c.p.c.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che, ove esistenti, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle formalità pregiudizievoli) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma 7, del D.M. 227/2015 e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'aggiudicatario dovrà indicare all'atto della presentazione della istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo nelle modalità di legge, nel caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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 ss c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

mediante pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Klik"- dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati:

www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteanunci.it

La pubblicazione sul portale sarà eseguita entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita mentre le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lucia Ternullo, in Siracusa, Viale Scala Greca n. 301/A, (Tel.: 0931.494120).

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita sui siti Internet sopra indicati.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTE GIUDIZIARIE S.P.A. ai seguenti recapiti:

- numero telefonico: 0586 20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

Siracusa li 25.01.2025

Il professionista delegato

Avv. Lucia Ternullo

