

Avv. Valeria Leone

VIA NECROPOLI GROTTICELLE 26 - 96100 (I) SIRACUSA

Tel. e Fax 0931-1620480

e-mail: leone.valerial@gmail.com

PEC: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it

P. IVA: 01474330899 C.F.: LNEVLR77E53A393G

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 119/2019 R.G. Es. Imm. Trib. SR

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Valeria Leone, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 119/2019 RG Tribunale Civile di Siracusa – Sez. Es. Imm., informa che il Giudice delle esecuzioni immobiliari con propria ordinanza del 29/03/2022 e successiva proroga del 04/01/2025 ha disposto procedersi alla **vendita senza incanto** del lotto unico appresso descritto, 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, nominando gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie** che procederà tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Le operazioni di vendita (primo esperimento d'asta) avverranno presso la sala aste vendite telematiche del Tribunale di Siracusa - Viale S. Panagia n.109 - livello 0 corpo B n. 27, in data **09/07/2025 alle ore 10:00**, e avranno ad oggetto gli immobili staggiti di seguito descritti, costituenti:

LOTTO UNICO (come da autorizzazione del G.E. del 04/03/2025) composto da:

- **diritto di piena proprietà (quota 1/1) dell'appartamento** sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) via Tagliamento n. 18, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79, particella 211, sub 3, categoria A/3, rendita catastale € 266,49, consistenza 6 vani.
- **diritto di piena proprietà (quota 1/1) del garage** sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) via Tagliamento n. 16, piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79, particella 211, sub 2, categoria C/6, rendita catastale € 350,67.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – STATO DI OCCUPAZIONE -
SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Gli immobili di cui al lotto unico in vendita fanno parte di un unico edificio sito in Priolo Gargallo (SR) Via Tagliamento n. 16 e 18 costituito da piano cantinato e due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza, come meglio descritto nella perizia di stima e sua integrazione, allegate al presente avviso e alle quali si rimanda.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'esterno e all'interno dei manufatti è stato valutato come sufficiente, rinviandosi al riguardo a quanto riportato alle pag. 15 e 23 della suddetta perizia di stima.

Il garage ha una superficie lorda complessiva calcolata dal CTU in mq 206,91 circa.

Dal punto di vista urbanistico e catastale nella perizia di stima viene evidenziato che gli immobili oggetto di vendita sono stati realizzati in maniera difforme dal progetto approvato in data 11/01/1988 e presentano delle **difformità dal punto di vista urbanistico e strutturale, nonché dal punto di vista catastale in quanto non conformi alle planimetrie.**

In particolare nella perizia di stima depositata l'11/02/2020 viene specificato:

*“ - **Il garage** ha un'altezza interna netta di m. 2,94 in difformità rispetto a m.2,00 che si desume dall'ultimo progetto approvato e che è anche riportata sulla planimetria catastale; al suo interno è stato realizzato un ripostiglio non rappresentato sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale. Nel calcolo della cubatura dell'edificio, così come dice il regolamento edilizio del vigente PRG, riportato a pag. 7 del paragrafo 3 della presente relazione, vanno computati i volumi dei piani cantinati che emergono più di 90 cm dal piano stradale, misurati all'estradosso del solaio sovrastante. Tale norma è meno restrittiva di quella riportata nel vecchio PRG, vigente al momento della costruzione dell'edificio e che deve essere presa come parametro di riferimento per il calcolo del volume, norma che indicava in 70 cm misurati all'intradosso del solaio invece dei 90 dell'attuale piano (in allegato norme tecniche di attuazione e regolamento edilizio del vecchio PRG); nella tav. n°3 in sc. 1:100 sono computati i volumi realizzati nell'edificio tenendo anche conto del volume che emerge dal cantinato sulla via Tagliamento, calcolati con la norma più restrittiva. Dall'esame dell'ultimo progetto approvato del 11/01/1988 si dedurrebbe anche una modifica di prospetto, a seguito della realizzazione dell'attuale scivola di ingresso al civico n°16 al posto della finestra rappresentata sull'elaborato grafico. Il sottoscritto ritiene però che quest'ultima difformità si debba attribuire ad una errata rappresentazione grafica del progettista perché non sarebbe stato possibile sfruttare il garage con la sua destinazione d'uso senza l'ingresso carrabile! Lo stato attuale della scivola coincide peraltro con l'elaborato grafico del primo progetto approvato il 02/04/1978 a conferma di quanto sopraesposto. Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale.*

*- **L'appartamento di piano primo** presenta alcune difformità rispetto al progetto approvato. Esse consistono nella realizzazione, nella zona a nord, di un balcone, attualmente chiuso a vetri con una struttura in alluminio che non risulta autorizzata, invece del progettato terrazzo. Le due camere, la lavanderia e il bagno sono state realizzate in maniera difforme dal progetto in quanto hanno la profondità di m.4,60 invece di m.3,80. I due balconcini sulla via Tagliamento non sono stati realizzati e l'altezza netta tra pavimento e soffitto, misurata durante i sopralluoghi, è di m. 3,12 invece dei 3,00 m. in progetto. Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale. Dalla verifica del rispetto delle norme igienico-sanitarie caratteristiche dei vani ad uso residenziale, inoltre, si è riscontrato un rapporto superfici finestrate/superfici di pavimento inferiore ad 1/8 (0,125) sia in cucina (0,11) che nel soggiorno (0,10); gli altri vani residenziali verificano tale rapporto.*

Il volume complessivamente realizzato nell'edificio è di mc. 1.096,02 circa. Il calcolo di tale volume è stato eseguito misurando con il laser da fuori l'altezza del secondo interpiano (m.3,12), sulla via Tagliamento, intercettando la quota del ballatoio; infatti tale appartamento non è soggetto ad esecuzione immobiliare e pertanto il C.T.U. non

aveva titolo per l'accesso al suo interno. Si è altresì ipotizzato che la superficie costruita dell'appartamento del secondo piano sia la stessa di quella del primo piano di proprietà del sig. Bellassai Bartolo, così come riportato nell'ultimo progetto approvato in data 11/01/1988.

Il volume edificabile, sulla base dell'indice attuale di piano, è di mc. 1.028,50. Pertanto in tutto l'edificio, approssimativamente per la difficoltà oggettiva di cui sopra, è stato realizzato un volume abusivo pari a (ved. tav. n°3 in sc. 1:100 allegata):

mc. $(1.096,02 - 1.028,50) = mc. 67,52$ circa

Dividendo tale volume per l'altezza lorda dell'interpiano di m. 3,37 (m.3,12+m.0,25), si ottiene una superficie totale lorda abusiva, realizzata in tutto l'edificio, pari a mq. 20,03 circa.

Il sottoscritto, al fine di accertare la regolare esecuzione delle strutture in cemento armato dell'edificio realizzate dopo il 1981, anno di entrata in vigore della normativa antisismica, ha eseguito un accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (in allegato richiesta e risposta dell'Ufficio). Ha così appurato che esiste una pratica presentata in data 21/03/1988 dal sig. Bellassai Bartolo, relativamente alla modifica del piano superiore e sopraelevazione al piano secondo di un immobile sito in Priolo G. via Tagliamento n°6; tale pratica però non è stata reperita negli archivi dell'Ufficio. Per detta pratica risulta altresì un verbale di abusivismo n°8529 del 17/06/1988 (prat. 575/A).

Alla luce di quanto sopraesposto si può affermare che gli immobili oggetto di stima immobiliare sono stati realizzati in maniera difforme dal progetto approvato il 11/01/1988 e presentano delle difformità dal punto di vista urbanistico, catastale e strutturale. Dal 1988 in poi non è stata presentata alcuna pratica edilizia, neanche in sanatoria come accertato dal CTU presso L'ufficio urbanistica comunale”.

Lo stesso CTU espressamente riferisce di non essere in grado di affermare la sanabilità delle predette difformità atteso che riferisce alle pagg. 12 e 13: “L'aggiudicatario, nel rispetto di quanto dettato dalle Norme Tecniche di Attuazione (in allegato con la zonizzazione di piano ed il regolamento edilizio sia del vecchio che del nuovo PRG) e dal Genio Civile, potrà presentare in futuro un progetto con l'obiettivo di tentare di regolarizzare le difformità riscontrate per l'intero edificio, superando le problematiche urbanistiche e strutturali accertate; **il raggiungimento di tale obiettivo, però, non è garantito e potrebbe essere molto oneroso dal punto di vista economico.** Infatti l'ottenimento della sanabilità delle opere, oltre al rispetto dei parametri urbanistici, è necessario eseguire delle **verifiche strutturali sismiche dell'intero edificio** di via Tagliamento n°18, verifiche che esulano dal mandato conferito al C.T.U. **Se tali verifiche evidenziassero il non rispetto della normativa antisismica attualmente vigente, sarebbe necessario eseguire mirati e specifici interventi di adeguamento sia in fondazione che nelle strutture verticali e orizzontali.**

È altresì opportuno sottolineare l'incertezza della stima dei volumi realizzati nell'unità immobiliare del piano secondo perché all'interno di quest'ultima il C.T.U. non ha titolo per entrare in quanto non oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

Pertanto non è possibile né stabilire se le opere abusivamente realizzate potranno essere regolarizzate, né procedere, in caso di soluzione, ad una esatta determinazione dei costi

necessari, data la stretta dipendenza di molteplici fattori, urbanistici e strutturali previo accordo oneroso di più soggetti proprietari interessati dagli interventi”.

Ulteriori chiarimenti vengono forniti dal CTU con successiva relazione integrativa del 10/07/2023, ove alle pagg. 3 e 4, alle quali si rinvia, viene ribadita “*difficoltà sulla sanabilità delle irregolarità edilizie riscontrate e dettagliate da pag. 8 a pag. 14 della propria relazione di consulenza, quantificandole in maniera forfettaria nel 25 % del valore di mercato degli immobili*”. **Si rinvia al riguardo a quanto meglio indicato e descritto in dettaglio nella perizia di stima e nella relazione integrativa.**

Lo stesso CTU precisa ancora che per l’edificio non è stato rilasciato il certificato di agibilità e che le planimetrie catastali degli immobili costituenti il lotto unico dovranno essere aggiornate in quanto non conformi allo stato dei luoghi.

Nel rinviare per la descrizione analitica degli immobili a quanto meglio illustrato nella perizia di stima e successiva integrazione del 10/07/2023, si segnala che il CTU ha evidenziato che l’appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia, quest’ultimo privo della certificazione ai sensi della L. 37/08, nonché di tre unità di climatizzazione e di uno scaldacqua a metano.

L’appartamento oggetto del lotto unico in vendita è, inoltre, provvisto di certificazione APE, redatta dal CTU in data 07/02/2020, con indicazione di classe energetica “E”.

Gli immobili di cui al lotto unico in vendita sono attualmente occupati dall’esecutato e dal proprio nucleo familiare giusta autorizzazione del Giudice dell’Esecuzione emessa in data 08/11/2019.

Il CTU ha ancora evidenziato che l’edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di vendita non è sottoposto ad amministrazione di tipo condominiale e, pertanto, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie già deliberate e non risultano eventuali cause in corso alla data di redazione della perizia di stima.

Per entrambi gli immobili in vendita non risultano trascrizioni di domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, né altri pesi o limitazioni d’uso che resteranno a carico dell’acquirente.

PREZZO DI VENDITA

Il PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO (appartamento+garage) è di € 97.000,00 (già tenuto conto della decurtazione del 25% del valore di mercato stimato dal CTU a titolo di oneri da affrontare per la rimozione delle difformità riscontrate in perizia).

L’OFFERTA MINIMA a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. è di € 72.750,00 pari al prezzo base ridotto di un quarto).

Il RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti è di € 5.000,00 (pari a 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

Gli immobili sopra descritti di cui al lotto unico sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni 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 28/2/85 n. 47, con

presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

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

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

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In quest'ultimo caso l'offerente che 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 diverrà definitiva a nome del procuratore (art. 583 c.p.c.).

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto o che siano decorso 120 giorni dalla sua presentazione e non sia stata accolta (art. 571 c.p.c.).

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 12:00 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, e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, con le modalità di seguito indicate.**

Si precisa che in caso di **offerta telematica** entro il termine di presentazione dell'offerta dovranno essere perfezionati, a pena di inammissibilità della stessa, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese, **mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente intestato alla procedura esecutiva con IBAN indicato in seguito;** qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

L'offerente "analogico" deve presentare al professionista delegato Avv. Valeria Leone (o a suo incaricato), presso il suo studio sito in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26 sc. A e previo appuntamento telefonico (392-7775242), offerta di acquisto in forma cartacea (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile) consistente in **una dichiarazione sottoscritta in regola con il bollo**, contenente, a pena di inefficacia:

- a) **generalità complete dell'offerente** (cognome e nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); copia fotostatica di documento di identità e del codice fiscale. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;
- b) **l'indicazione del lotto e/o dei lotti**, con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- c) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- e) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e sue eventuali integrazioni**;
- f) **un recapito di telefonia mobile** (indicazione eventuale).

Come già sopra indicato, si ribadisce che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la vendita**.

L'offerta analogica deve essere depositata in **busta chiusa** all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione sottoscritta nonché:

- 1) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Valeria Leone n.q."** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) portante una somma a titolo di **CAUZIONE in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, che sarà trattenuta in caso di inadempimento. Il mancato versamento della cauzione è causa di inefficacia dell'offerta;
- 2) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Valeria Leone n.q."** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) portante una somma a titolo di **FONDO SPESE in misura pari al quinto del prezzo proposto**, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'ecedenza.

All'esterno della detta busta chiusa 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la Società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

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

Il referente della procedura è il professionista delegato.

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

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 di bolli digitali”;

Si ribadisce che gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto telematica (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), **fino alle ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte.**

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, **a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura** e di seguito indicato, una somma non inferiore al decimo (10%) del prezzo proposto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento e una somma pari al quinto (20%) del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Il mancato versamento della cauzione è causa di inefficacia dell'offerta.

Si ribadisce che **nel caso di offerta telematica**, entro il termine di presentazione dell'offerta come sopra indicato, gli importi di cauzione e fondo spese dovranno essere

effettivamente accreditati nel conto corrente della procedura esecutiva immobiliare, pena l'inammissibilità dell'offerta. Qualora, infatti, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

Ai fini dei versamenti sopra indicati, il conto della procedura (intestato a ES 119/2019 TRIBUNALE DI SIRACUSA), acceso presso la Unicredit Banca, agenzia di Siracusa, ha il seguente codice **IBAN: IT 48 C 02008 17102 000106464278**.

Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) "procedura esecutiva n. 119/2019 RGE Trib SR - versamento cauzione"; 2) "procedura esecutiva n. 119/2019 RGE Trib SR - versamento fondo spese".

DISPOSIZIONI COMUNI

L'offerta (sia analogica che telematica) non è efficace se presentata oltre il termine indicato nel presente avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e/o se l'offerente non presta la cauzione come sopra determinata, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

L'**offerta è irrevocabile** (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che ai sensi dell'art. 571 cpc: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 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 all'esame delle offerte. Il Professionista Delegato provvederà, quindi, a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita e nel presente bando.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base dell'immobile, 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 (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa 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. Qualora vengano 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 dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591ter c.p.c.;

In caso di pluralità di 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 con

partecipazione degli offerenti telematici (che vi prenderanno parte per via telematica) e degli offerenti analogici (che vi prenderanno parte comparando personalmente) sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nei termini di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come indicato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 saranno parimenti 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà 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 prescelta l'offerta che preveda 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.

Qualora vengano 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 dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 c. II c.p.c.).

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Ed ancora:

- l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero di quello indicato nell'offerta, 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 come indicato nel presente bando e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto 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; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti

compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo, ovvero in quello indicato nell'offerta.

- l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato.

- ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e conseguente all'acquisto del bene è a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n.227/2015, sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento, nonché le spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

- 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 dall'aggiudicatario ai sensi degli artt. 605 e seg. c.p.c.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso, in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto stimatore e a sue integrazioni, con parte dei relativi allegati e le foto dell'immobile, verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, mediante pubblicazione sui siti internet **www.tribunalesiracusa.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e - tramite il sistema "Aste Click" a cura di Edicom Finance – sui siti internet immobiliari privati **www.casa.it**, **www.idealista.it**, **www.bakeka.it** (ove verranno indicati anche il contatto del professionista delegato e del custode giudiziario), nonché su eventuali portali di avvisi collegati, oltre che almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP), **mediante il quale dovranno prenotarsi le eventuali visite da parte degli interessati all'offerta nell'apposita sezione del portale.**

Si precisa, altresì, che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato Avv. Valeria Leone presso il suo studio, sito in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26, ovvero, per l'espletamento della vendita, nella sala aste del Tribunale di Siracusa.

Le funzioni di Custode Giudiziario del bene oggetto di vendita sono svolte dal medesimo Professionista Delegato, reperibile ai recapiti indicati nel presente avviso.

Maggiori informazioni sulla procedura verranno fornite, previo appuntamento telefonico (tel. 392-7775242 o 0931- 1620480), presso lo studio legale suindicato, ovvero all'indirizzo mail leone.valerial@gmail.com ovvero PEC: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Per le ipotesi di cui all'art. 15. Co. 1, D.M. 32/2015 riportato nel presente avviso, si indica il numero telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la presente procedura: 0931/752616.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di cui all'allegata ordinanza del Giudice dell'Esecuzione alla quale si rimanda, nonché le vigenti norme di legge.

Siracusa lì 14/03/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Leone