

Avv. Lucia Callari

Viale Epipoli n.24 - 96100 Siracusa

Tel./Fax.0931465853

e.mail: avv.luciacallari@gmail.com

pec: lucia.callari@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

La sottoscritta Avv. Lucia Callari, professionista delegata per il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione **dott.ssa Alessia Romeo** con provvedimento emesso nella procedura esecutiva **n. 416/2014 R.G.E.I.**,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, il giorno **20 marzo 2025, alle ore 12,00**, presso la sala aste del Tribunale di Siracusa (numero fax: 0931752616) posta al livello 0, corpo B, aula n. 27, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista ex art. 22 D.M. 32/15 del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO – Intera proprietà abitazione di tipo popolare di mq 163 sito in Siracusa via Piave n. 46, piano 1, interno 1, di mq 163, composto da ingresso, cucina, soggiorno sormontato da soppalco, una camera, un bagno, sala da pranzo e lavanderia; nel piano soppalcato, che occupa lo spazio del sottotetto, si trovano un bagno e due camere da letto pavimentate con parquet e sormontate da copertura lignea.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167, part. 5948, sub 7, cat. A/4, vani 5, rendita euro 271,14.

PREZZO - Prezzo base del lotto euro **103.837,50** (centotremilaottocentotrentasette/50).
Offerta minima ai fini dell'efficacia euro 77.878,12 (settantasettemilaottocentotrentotto/12), pari al prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c. **Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) euro **6.000,00** (seimila/00).

GESTORE VENDITA TELEMATICA - Il gestore della vendita telematica nominato dal Giudice dell'Esecuzione è la società Astalegale.net, le operazioni di vendita si svolgeranno sulla piattaforma di vendita telematica **www.spazioaste.it** ed il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI – Dalla relazione di stima dell'arch. Alessandro Ferro del 9/2/2016 nonché dalla successiva relazione integrativa del 10/12/2020, pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet tribunalesiracusa.it, astegiudiziarie.it, casa.it, idealista.it, bakeka.it, asteannunci.it, ai quali integralmente ci si riporta, risulta che la particella interessata dalla presente esecuzione immobiliare ricade in Zona Omogenea B1.2, tessuti consolidati di valore ambientale, Borgata Santa Lucia zona Stazione. Le previsioni del

Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione. Per la particella in esame contraddistinta nel suddetto piano particolareggiato come Isolato: 0056, Unità edilizia: 0004, non sono presenti particolari prescrizioni e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La relazione dell'arch. Alessandro Ferro ha, altresì, evidenziato che per l'immobile esecutato è stata presentata una domanda per esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria consistente nella revisione del manto di tegole della copertura a falde. Per tale domanda risulta autorizzazione n. 4259 Prot. Urb. n. 23507/02.

La medesima relazione, inoltre, riporta che dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si evince che l'immobile ha subito delle modifiche che riguardano la distribuzione interna. In particolare l'esecuzione di un soppalco ha prodotto un aumento della superficie utile dell'immobile.

Esaminando la problematica del recupero abitativo del sottotetto dell'immobile alla luce dell'intervento normativo regionale n.16/2016, art. 5, considerato che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico non risultano pratiche inerenti alla realizzazione di tale solaio, l'opera non risulta sanabile con l'art. 5 della L.R. n. 16/2016, che potrà essere applicato qualora il solaio venga sanato.

La sanabilità del solaio potrebbe essere perseguita attraverso l'articolo 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con contestuale recupero abitativo del sottotetto, previa approvazione di progetto statico presso il Genio Civile. Gli oneri e le spese tecniche relative alla pratica in questione sono i seguenti:

Spese tecniche:

- presentazione della pratica presso il S.U.E. del Comune di Siracusa al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria;
- presentazione della pratica presso la Soprintendenza di Siracusa al fine di ottenere il parere paesaggistico relativo all'apertura dei lucernari sul tetto;
- presentazione pratica presso il Genio Civile al fine di ottenere relativo parere;
- variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento planimetrico;
- agibilità;

Tot. spese tecniche: 9.700,00 euro.

Oneri e spese amministrative:

- bollettini e marche da bollo: 550,00 €
- costo di costruzione: 1.000,00 €
- oneri di urbanizzazione: 17.96 € /mc x 116,72 mc = 2.096,29 €

- plusvalenza catastale derivante dall'aumento dei vani abitabili.

Rendita catastale attuale: 271,14 €

Rendita catastale ottenuta a seguito della variazione catastale 790,18 €

Definizione del delta ottenuto dalla differenza tra le due rendite: 519,04 €

Calcolo plusvalenza: $519,04 \times 126,00 = 65.399,04 \text{ €}$

Aliquota da pagare al comune: $10\% \text{ di } 65.399,04 \text{ €} = 6.539,90 \text{ euro}$

- stima di vizi occulti ed eventuali ulteriori spese 5.000 €.

- modifica e certificazione degli impianti: 2.500 €

Tot. Oneri e spese amministrative: 17.686,19 euro

Il totale dei costi è quindi pari ad euro 27.386,19, somma già dedotta dal prezzo di vendita.

Non vi sono altre notizie, oltre a quelle indicate, in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, all'abitabilità e/o all'agibilità del bene posto in vendita.

L'immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione agli atti della procedura (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.

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 nella valutazione dei beni.

Considerato che dalla documentazione in atti non risultano sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate dalla perizia in atti, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma VI, della citata 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.

Dagli atti della procedura non risultano, altresì, notizie, oltre a quanto indicato, in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui al D. lgs. 19 agosto 2005 n.

192 in materia di certificazione energetica. Pertanto anche sotto tale profilo l'immobile, per il quale sussiste l'attestato di prestazione energetica (APE) attestante la classe energetica E, già inserito all'interno del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia, verrà venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova, con espressa esclusione della garanzia di legge.

Inoltre si evidenzia che, a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, non risultano notizie sufficienti a verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti; detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano e relativamente ai quali viene esclusa ogni garanzia e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente.

La relazione dell'esperto arch. Alessandro Ferro ha evidenziato che non risulta costituito alcun condominio.

STATO DELL'IMMOBILE – Si dà atto che il sottoscritto professionista delegato alla vendita è stato nominato custode dell'immobile, che allo stato risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, che è stato autorizzato dal G.E. a continuare ad abitarvi sino alla vendita. In ogni caso, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile suddetto sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione. A tal fine si precisa che l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà chiedere 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE - Gli offerenti dovranno depositare, sia in via telematica che su supporto analogico, al professionista delegato o ad un suo incaricato ad hoc, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita**, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile).

L'offerta dovrà essere presentata (previo appuntamento telefonico al n. 3479708220) al professionista delegato o ad un suo incaricato ad hoc, presso il suo studio di Siracusa via dei Candelai n. 16, mediante deposito di busta chiusa all'esterno della quale il professionista stesso o un suo incaricato ad hoc provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in regola con il bollo con sottoscrizione autografa contenente:

a) le generalità complete - In caso di persona fisica cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA se l'offerta è fatta nell'ambito dell'esercizio di impresa o della professione, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del documento di identità; 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 e 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.

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.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta che il professionista delegato (o il suo delegato ad hoc) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato medesimo (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), **una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione** – che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c. - e, con le stesse modalità, **una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Nel caso di offerta telematica, i versamenti dei suddetti importi a titolo di cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente

della procedura aperto presso la BPER Banca – filiale di Siracusa, c/c n. 35303551, indirizzo IBAN: IT55B0538717100000035303551; qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente suddetto, secondo la tempistica di cui sopra, l'offerta sarà considerata inammissibile. All'offerta dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

Il bonifico deve riportare la seguente causale “Procedura esecutiva RGE n. 416/14 versamento cauzione” e “Procedura esecutiva RGE n. 416/14 versamento fondo spese”.

In caso di offerta telematica, 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; 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”.

L'offerta è irrevocabile e vincolante, con la conseguenza che, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non si presenti alla gara.

L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE – Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano di seguito:

(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 telematica

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.

OPERAZIONI DI VENDITA - All'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato procede all'apertura delle 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, procedendo al loro esame ed all'eventuale aggiudicazione dell'immobile.

Preliminarmente, quindi, dichiara inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza che dispone la vendita. L'offerta non è efficace se proviene dal debitore, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione nei modi e termini di legge.

Qualora 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 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 si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 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. 591^{ter} c.p.c..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in 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 nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, 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 avere 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 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. 591^{ter} c.p.c..

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. 2 c.p.c.).

Delle operazioni di vendita viene redatto il verbale, sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE – Entro il termine massimo di centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e

di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi sono già indicati nell'avviso di vendita, il saldo prezzo dedotta la sola cauzione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 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); qualora il prezzo di vendita ecceda 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 120 giorni fissato per il versamento del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

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 al nome del procuratore.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti e sequestri. Sono posti a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, la metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento della proprietà nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e gli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

Il professionista delegato effettuerà presso il luogo fissato per l'esame delle offerte tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso viene data pubblicità: a) mediante pubblicazione (unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati) sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it; b) mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – 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 casa.it, idealista.it, bakeka.it nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lettera a) sul sito www.asteannunci.it; c) mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (pvp).

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

Si precisa, infine, che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e che tale richiesta deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 3479708220 o via PEC all'indirizzo lucia.callari@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Siracusa, 8 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Lucia Callari

