

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI
IMMOBILIARI****P.E. n. 179/2020 Reg. Gen. Esec. Imm.**

G.E. dott.ssa Concita Cultrera

Professionista delegata: Avv. Stefania D'Agostino

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA (artt. 490, 570 e 591bis
c.p.c.)**

La sottoscritta Avv. Stefania D'AGOSTINO (CF DGSSFN84C58C351F) avv.stefaniadagostino@pec.it, nominata delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura giusta ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siracusa nel procedimento indicato in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il GIORNO 19 febbraio 2025 ore 9,00 presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27), Viale Santa Panagia n. 109, procederà alla vendita, con modalità “sincrona mista”, degli infra descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa e nei relativi allegati in atti, e quindi all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte presentate, tanto 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. In particolare,

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA
LOTTO unico:**

Prezzo Base Asta € 52.575,00 (decurtati i costi di regolarizzazione urbanistico catastale – siccome indicati nella PERZIA DI STIMA)

offerta minima ammissibile € 39.500,00

Negozi monolocale al piano terreno, sito in Augusta (SR), con accesso da Via Giovanni Lavaggi n. 123 (identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Augusta, Provincia di Siracusa: come “negozi e botteghe al Foglio n. 91, part. 3580, sub. 19, Zona censuaria 1, indirizzo Via Giovanni Lavaggi n. 123, piano T, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita 986,65 €) e comunicante appartamento al piano terreno, sito in Augusta (SR), Via Giovanni Lavaggi n. 127, piano T (identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Augusta, Provincia di Siracusa: come “abitazione di tipo economico” al Foglio n.91, part. 3580, sub. 20, Zona censuaria 1, indirizzo Via Giovanni Lavaggi n. 127, piano T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vano, Superficie Catastale 103 mq, Rendita 335,70 €).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Fondo spese vendita: in misura pari al 20% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 3.000,00 (5% del P.B. asta arrotondato per eccesso al migliaio di euro) TERMINE MASSIMO PER OGNI SINGOLO RILANCIO: 3 MINUTI.

Conformità/irregolarità urbanistiche e catastali - prestazione energetica

Si rimanda alla perizia.

Per detto immobile è stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica (APE),.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE: L'Esperto incaricato Arch Francesco Vinci ha accertato quanto segue. Per gli immobili e/o l'edificio cui esso appartiene non sono state rinvenute istanze edilizie in concessione e/o sanatoria presso gli uffici preposti del Comune di Augusta; in atti la costruzione risulta dichiarata come ante 1967, eventualità che appare plausibile date le caratteristiche morfologiche/tipologiche dell'edificio e gli elementi rinvenuti nella documentazione sull'immobile. Non ricadendo l'edificio all'interno di centro abitato, in assenza di specifica perimetrazione dello stesso negli anni '60, si ritiene che l'edificio sia legittimo dal punto di vista urbanistico; tuttavia, allo stato attuale l'appartamento risulta accorpato al locale commerciale, pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino della parete che separa i due subalterni; si stimano i costi per 2.065,00 € (50% delle spese stimate di 4.130,00 €, vedasi punto A.4, pag. 4). Nell'appartamento sono presenti, al netto della messa in pristino suddetta, alcune difformità interne rispetto alla planimetria catastale, le quali, non ritenendosi rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono sanabili con C.I.L.A. tardiva (in sanatoria), il cui costo è pari a 2.100 € (di cui 1.000 € per sanzione, 50,00 € (C.I.L.A) e 50,00 € (S.C.A.) per diritti, 1.000 € per competenze tecniche), comprensivo della presentazione di S.C.A. (agibilità), non essendo stata rinvenuta Autorizzazione di Agibilità; ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale, in allegato alla perizia di stima planimetria dello stato di fatto; i costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di oneri e c.t., si stimano in 500,00 €.

Si specifica che l'immobile di cui al fog. 91, part. 3580, sub. 19 (lotto A) ha per indirizzo Via Giovanni Lavaggi n. 123, piano terra; l'immobile di cui al fog. 91, part. 3580, sub. 20 (lotto B) ha per indirizzo Via Giovanni Lavaggi n. 127, piano terra. I dati di cui sopra sono desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di compravendita dell'immobile (in atti in allegato alla relazione peritale). Si segnala che per il lotto B è stato erroneamente riportato, in relazione e negli allegati planimetrici, il civico 125 invece della corretta indicazione del civico al n. 127.

Per tutti i dettagli si rimanda alla relazione di stima, di cui si raccomanda l'attenta lettura e che si intenderà per conosciuta da parte dell'offerente. Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente), valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

DISPONIBILITÀ DEI BENI: Il bene costituente il Lotto unico risulta LIBERO.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R.n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.

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 nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario. L'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà liberato, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In particolare saranno posti a carico del medesimo gli importi occorrenti all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli onorari del professionista delegato per tali adempimenti; quanto agli onorari si precisa che sono posti a

carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 comma VII del D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare il cui numero di ruolo generale (r.g.) è indicato in epigrafe; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, (che l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare c/o il professionista delegato) al versamento sul c.c. sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo 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); qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato e gli consegna l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente. A tal fine il Creditore Fondiario, entro l'aggiudicazione, dovrà far pervenire al professionista delegato idonea richiesta di versamento diretto ex art. 41 IV c. TUB.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata, e deve depositare, con le medesime modalità, un fondo spese di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le ore 12.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi), previo appuntamento(0931901035 – 3337856988), presso lo studio dell'Avv. Stefania D'Agostino, Augusta Via Turati n. 91.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere indicate il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta in regola con il bollo vigente (€ 16,00) dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, il domicilio eletto nel comune di Siracusa (in mancanza le notifiche verranno effettuate c/o la cancelleria del tribunale), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata; e in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire le agevolazioni fiscali.

b. 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;

All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa: - una fotocopia del documento di riconoscimento, in corso di validità, di colui o coloro che formulano l'offerta e del codice fiscale o tessera sanitaria; - un assegno circolare non trasferibile o vaglio postale

intestato a “Avv. STEFANIA D’AGOSTINO n.q.”, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, da versarsi a titolo di cauzione, e che saranno trattenuti in caso di mancato pagamento del saldo prezzo entro i termini indicati ovvero entro il termine massimo previsto (120 giorni);

- un assegno circolare non trasferibile o vaglio postale intestato a “Avv. STEFANIA D’AGOSTINO n.q.” in misura non inferiore al 20% del prezzo offerto, da versarsi a titolo di fondo spese per il pagamento degli oneri, diritti e spese di trasferimento - ivi comprese quelle per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti), fatta salva la restituzione dell’eccedenza;

- l’offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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 del gestore della vendita telematica ovvero all’interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L’offerta d’acquisto telematica, in regola con il bollo, 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.

Il deposito deve avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data prevista per l’esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell’offerta telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”

La conferma dell’offerta telematica, genera il c.d. “hash” (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale. Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l’inefficacia delle offerte.

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).

Trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché una somma pari al 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese ,esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN sottoindicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. I bonifici, uno con causale "Proc. Esecutiva n._____/ anno____R.G.E.,versamento cauzione", il secondo con causale "Proc. Esecutiva n._____/ anno____R.G.E., versamento fondo spese" (N.B. inserire il numero e l'anno della procedura esecutiva che sono indicati in intestazione dell'avviso di vendita. In caso di dubbi è possibile richiedere maggiori chiarimenti al delegato alla vendita), dovranno essere effettuati con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente la vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'effettivo accredito, entro il termine anzi detto, delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

IBAN

INTESTATARIO : TRIB SIRACUSA PROCEDURA ESECUTIVA 179/2020

IBAN: IT46J0303217100010000758910

BIC: BACRIT21415

CREDEM Filiale SIRACUSA

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

sul conto corrente del beneficiario del bonifico. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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.

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

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.

(“ 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. 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 del decreto del Giudice dell'Esecuzione. 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. 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 alla lettera n). 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 sopra. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui sopra”).

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla 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 (I BONIFICI dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo

(unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); - se il soggetto offerente è minorenni, 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;

- 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. 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.. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 con dette modalità precisate.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea 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, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), 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;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle 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 ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa 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.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT. Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di UNICA OFFERTA, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 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..

Nel caso di PIÙ OFFERTE valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti (analogici e telematici) ad una gara con la modalità sincrona mista sull'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento (c.d. rilancio), da effettuarsi nel termine di 3 minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base asta indicato nell'avviso di vendita arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia inferiore rispetto al prezzo base asta fissato, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente ex art. 573, 3° comma. Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni. Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, e non siano state presentate istanze di assegnazione, il bene potrà essere aggiudicato a colui che avrà formulato la miglior offerta.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. non potrà darsi luogo all'aggiudicazione o all'assegnazione ma la vendita sarà sospesa e gli atti saranno rimessi al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore telematico e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito del gestore telematico e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

AVVERTENZE: l'offerta è inammissibile se non conforme a quanto disposto in ordinanza di vendita e nel presente avviso, precisandosi che la stessa sarà sicuramente ritenuta inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione e il deposito spese con le modalità e nella misura stabilite nell'ordinanza di delega.

La vendita avviene 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 nella valutazione dei beni.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto voltura catastale

e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

 **ASTE GIUDIZIARIE®** *****

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. 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. STEFANIA D'AGOSTINO, in Augusta, Via Turati 91, (Tel.: 0931901035 3337856988).

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

ASTA LEGALE portale www.spazioaste.it

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo ASTA LEGALE, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 028003001
- Per assistenza all'utilizzo del portale www.spazioaste.it per assistenza tecnica sull'utilizzo della consolle di gara e assistenza tecnica durante le fasi gara e per informazioni generali sulle vendite telematiche immobiliari garaimmobiliare@astalegale.net

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

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

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

- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it;



 **AVV. STEFANIA D'AGOSTINO**
Augusta Via Turati n.91 tel/fax 0931 901035
Cell. 333 7856988

avv.stefaniadagostino@pec.it - stefaniadagostino35@gmail.com

AUGUSTA - Siracusa lì 11 novembre 2024

AVV. STEFANIA D'AGOSTINO

