

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 268/2022 REI

**AVVISO DI VENDITA ex art. 570 cpc  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA-MISTA**

Il sottoscritto Avv. Lilian Sacca, Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita del compendio staggito nella procedura in epigrafe, giusta Ordinanza del 18.07.2024

PREMESSO CHE

il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Cultrera ha disposto ai sensi dell'art. 569 cpc, procedersi alla vendita senza incanto (con l'osservanza delle modalità di vendita sincrona a partecipazione mista, previste dall'ordinanza in atti ex artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., nonché dal DL n. 59/16 conv. in L. 119/16) del seguente **immobile meglio descritto nella relazione tecnica-estimativa in atti (disponibile per la consultazione nei siti infra indicati e da ritenersi qui espressamente richiamata) e precisamente:**

**LOTTO UNICO**

***Alloggio sito nel Comune di Augusta, Via I Maggio n. 3, piano quarto, interno 8, Scala E, composto da quattro vani ed accessori, con annesso locale cantina a piano terra, confinante con vano scala, con area condominiale e con proprietà IACP o successori, censito nel N.C.E.U del predetto Comune al foglio 55, p.lla 837 sub 50 (già foglio 55 p.lla 738 sub 50) zona 1, Cat. A/3 classe 2° vani 6,5 rendita catastale € 369,27, di circa mq 111.***

***Detto immobile, dotato di APE con attribuzione di classe energetica G, sarà venduto alle seguenti condizioni:***

**Prezzo base (come da stima, detratti i costi come da perizia) € 63.670,00**

**Offerta minima, a pena di inefficacia ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € 47.753,00**

**Aumento minimo per l'ipotesi di gara ex art. 573 cpc: € 4.000,00**

Dalla CTU emerge inoltre " Dalla nota pervenuta dal Comune di Augusta giusto Prot. 19571 dell'11/04/2023 non risulta alcuna pratica urbanistica attribuibile all'immobile de quo.

L'atto di compravendita del 25/02/2014 riporta che i lavori di costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare n. 268/2022 sono stati eseguiti giusta Concessione Edilizia n. 107 dell'8 marzo 1972, lo stesso rogito rappresenta che successivamente alla suddetta Concessione Edilizia non sono stati eseguiti lavori ed opere soggetti a provvedimenti autorizzativi e che la planimetria catastale depositata in catasto in data 16/11/1989 è conforme allo stato di fatto; inoltre viene precisato che non sussistono difformità rilevanti sui luoghi tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**4.VII -Irregolarità urbanistica**

Non essendo in possesso di atti urbanistici rilasciati da Comune e visto quanto sopra richiamato in riferimento all'atto di compravendita, il sottoscritto in sede di sopralluogo, dal confronto dello stato dei luoghi

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

con la planimetria depositata in catasto in data 16/11/1989, ha riscontrato lievi anomalie determinate da una diversa distribuzione degli spazi interni per cui ai fini urbanistici la conformità non può essere attestata dallo scrivente in quanto non in possesso degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia citata nel rogito.

Cosa diversa, invece, in merito alla regolarità catastale in quanto si rende necessaria procedura "Docfa" come esplicitato anche la punto "3.II il quale costo risulta pari ad € 450,00 oltre oneri di legge";

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dalla documentazione in atti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. V° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, co. VI° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentando domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si dichiara espressamente che per il cespite in vendita non si è in grado di verificare ed attestare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a suo servizio siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, verrà venduto nello stato di fatto in cui oggi si trova anche relativamente ai suddetti impianti, relativamente ai quali viene espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata, inoltre, 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 dei beni.

Ciò premesso, ritenuto che la vendita con incanto ex art. 576 cpc non possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene ed occorrendo fissare i termini per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto e con offerta ai sensi dell'art. 571 cpc, nonché la data per l'esame delle stesse,

DA ATTO E AVVISA CHE

**La presente vendita si svolgerà secondo le modalità della vendita sincrona mista, come regolate dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico da depositarsi in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al Professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato tramite il gestore della vendita telematica società Aste Giudiziarie, designato dal G.E., che provvederà ad ogni incombente a mezzo del suo portale (<https://www.astetelematiche.it>).**

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato.

Per partecipare alla vendita è ammessa, secondo la modalità di partecipazione liberamente scelta dall'offerente, la presentazione di offerta sia in forma telematica, sia su supporto analogico (forma cartacea mediante deposito di busta), secondo le modalità avanti indicate.

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

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a partecipare alla vendita, presentando, ai sensi dell'art. 571 cpc, offerta di acquisto dell'immobile posto in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In tal caso 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'istanza di partecipazione contenente l'offerta (analogica o digitale), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita.**

L'offerta presentata (cartacea o telematica) è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione dell'offerente alla vendita e, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione, salvo che, ai sensi dell'art. 571 cpc, venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia della propria offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità avanti indicate e deve depositare, con le medesime modalità, fondo spese pari al 20% del prezzo offerto.

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta ed incamerata in caso di suo inadempimento.

L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto ed impiegato per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non rispettando le prescrizioni relative alla modalità scelta e/o oltre la tempistica prevista dal presente avviso e, comunque, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta suindicato, oppure qualora l'offerente non abbia prestato cauzione, ovvero l'abbia versata con modalità diverse da quelle stabilite nel presente avviso di vendita, oppure in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

All'offerta (sia cartacea, sia telematica) vanno allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è extracomunitario, anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente rappresentato e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente rappresentato 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 una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i suoi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi la sua legittimazione; 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.

L'offerente (sia in caso di offerta cartacea, sia telematica) è tenuto a dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Siracusa ove ha sede il Tribunale dinanzi al quale si procede.

In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON OFFERTA CARTACEA

L'offerente deve presentare istanza di partecipazione analogica contenente l'offerta, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, come avanti fissata, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato e possibilmente previo appuntamento telefonico.

Detta istanza consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, in regola con il bollo, contenente le sue generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile, indicando il regime

patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), un recapito telefonico, una e-mail, l'eventuale PEC, specificando - a pena di inefficacia - il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo minimo suindicato, a pena di inefficacia), il bene ed i relativi dati identificativi ai quali detta offerta si riferisce, il tempo di pagamento del saldo (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ed ogni ulteriore elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa ed allegando copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i propri poteri o la sua legittimazione a rappresentare nei termini sopra specificati.

Con la medesima domanda, l'offerente deve rilasciare espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della relazione di stima e deve dichiarare se intende avvalersi - sussistendone i presupposti - di eventuali agevolazioni fiscali.

La suddetta istanza cartacea contenente l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'interno della quale dovranno essere inserite, tramite assegni circolari non trasferibili (o vaglia postali non trasferibili) intestati ad "Avv. Lilian Saccà n.q.", le somme da versarsi, a titolo di cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo proposto e, a titolo di fondo spese, nella misura pari al 20% del prezzo proposto e ciò, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere.

All'atto della presentazione, all'esterno della busta saranno annotati, da parte del Professionista Delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta, che verrà idoneamente sigillata dal Professionista Delegato al momento del deposito.

**Ai sensi dell'art. 571 cpc, si ribadisce che l'offerta è irrevocabile e non è efficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta la cauzione in misura non inferiore a 1/10 del prezzo proposto;
- se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta.

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON OFFERTA TELEMATICA

Il gestore della presente vendita telematica è la società designata dal Giudice delle Esecuzione Aste Giudiziarie (tel. 0586/201431), gestore della vendita telematica designato dal G.E., che provvederà ad ogni incombenza a mezzo del suo portale (<https://www.astetelematiche.it>).

Il referente della procedura è il Professionista Delegato Avv. Lilian Saccà .

**L'offerta di acquisto dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente la data avanti fissata per l'esame delle offerte.**

Gli importi per cauzione (10% del prezzo offerto) e per fondo spese (20% del prezzo offerto)

dovranno essere corrisposti anticipatamente soltanto mediante bonifico sul **conto corrente della procedura avente IBAN IT 84L0895417100016000005353** con le modalità avanti prescritte ed all'offerta dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto versamento (una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese).

Tali bonifici dovranno essere eseguiti indicando quale causale "Procedura esecutiva RGE n. 268/2022- Versamento cauzione" per il versamento del 10% (che sarà trattenuto in caso di inadempimento) e "Procedura esecutiva RGE n. 268/2022 - Versamento fondo spese" per il versamento del 20%.

Detti versamenti degli importi richiesti per cauzione e per fondo spese dovranno, poi, essere perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel suindicato conto corrente della procedura, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita; 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.

L'offerente con modalità telematiche deve provvedere, 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" disponibile sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. 1° del D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931.752616.

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni dei seguenti artt. 12 e ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:

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 risulta 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.

Il Professionista Delegato non potrà accedere al conto della procedura per consultarlo nel corso del periodo in cui è possibile presentare domande di partecipazione alla vendita (cioè nel periodo compreso tra la prima pubblicazione dell'avviso ed il momento in cui l'offerta è automaticamente decifrata, cioè non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita).

Allegati all'offerta cartacea o telematica

All'offerta dovranno essere allegati, secondo le disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente:

- a) Copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del documento di 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 interdetti, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 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;
- b) La documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese e, segnatamente, in caso di offerta cartacea per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili e/o vaglia



postali non trasferibili intestati al professionista delegato di cui uno in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed un non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese; in caso di offerta telematica, dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifici bancari 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;

- c) La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

#### Deliberazione sulle offerte e partecipazione alla vendita

La presente vendita telematica con modalità sincrona mista si svolgerà esclusivamente presso la Sala Aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, n. 27.

Il Professionista Delegato aprirà le buste, procedendo all'esame di tutte le offerte pervenute, nel luogo (Sala Aste telematiche di cui sopra) ed alla data avanti all'uopo fissati.

Le buste telematiche e cartacee saranno aperte alla presenza degli offerenti, che parteciperanno fisicamente (recandosi personalmente nel luogo suindicato) o tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita, accedendovi (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.

Il Professionista Delegato, referente della procedura, esaminerà le offerte e verificherà la regolarità, validità ed efficacia, darà inizio alle operazioni di vendita ed all'eventuale aggiudicazione.

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 base in misura non superiore ad un quarto, si potrà dar 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..

In caso di più offerte valide (anche del medesimo importo), dopo il loro esame si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

A detta gara parteciperanno sia gli offerenti telematici (che vi prenderanno parte in via telematica), sia gli offerenti analogici (che vi prenderanno parte comparando personalmente).

Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti

dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore all'importo del rilancio minimo, come indicato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del Gestore della vendita telematica infra indicato e saranno resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi saranno 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 Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta - ai sensi dell'art. 573 c.p.c. - la vendita a favore della migliore offerta. Al fine dell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, in primis si terrà conto dell'entità del prezzo, ma, a parità di prezzo offerto, sarà prescelta l'offerta che preveda il termine più breve per il versamento del saldo prezzo, ovvero, in subordine, quella corredata da una cauzione di maggiore entità.

L'aggiudicazione è definitiva, non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

Nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, ovvero qualora non si tenga la gara ex art. 573 c.p.c., l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, ricorrendone i presupposti.

Quando, alla conclusione della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara medesima e, comunque, 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 l'offerta più alta o più vantaggiosa sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

Terminata la vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, redigendo apposito verbale e provvederà, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 bis, co. II° n. 13 c.p.c. (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

Tuttavia, qualora sia stata presentata domanda di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e/o istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., all'esito della vendita il Professionista Delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. per ogni sua determinazione anche ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c..

L'aggiudicatario, entro il **termine perentorio di gg. 120 (centoventi giorni)** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare al Professionista Delegato - **a pena di decadenza da quest'ultima e**

**perdita della cauzione**, - il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata e ciò mediante bonifico sul conto corrente della procedura avente il seguente IBAN: IT 84L0895417100016000005353 e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese, ove fosse richiesto dal Professionista Delegato, nonché - qualora necessario - il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità relativo all'immobile (terreno) aggiudicato, dichiarando, infine, se sussistono i presupposti per l'eventuale applicazione di agevolazioni fiscali, di cui dovrà fare contestuale richiesta.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art 587c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento del saldo del prezzo sarà effettuato sempre entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nella misura e con le modalità che verranno comunicate all'aggiudicatario dal Professionista Delegato. Sempre nel suddetto termine di 120 gg, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo del prezzo al delegato e, comunque, consegnargli l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del Professionista Delegato e con spese a carico del deposito per fondo spese versato dall'offerente nella misura pari al 20% del prezzo proposto, salva l'eventuale necessità di integrazione da parte dell'aggiudicatario nella misura che sarà richiesta dal Professionista Delegato qualora il deposito già versato risultasse insufficiente.

Ogni onere tributario derivante dall'acquisto del bene è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Del pari, sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso al Professionista Delegato (nella misura che gli verrà liquidata dal G.E.) relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e quelle effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M 227/2015, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si avvisa, infine, che, qualora risultasse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo anche al momento della sua aggiudicazione, la liberazione dello stesso, salvo espresso esonero, sarà attuata,

sino all'approvazione del progetto di distribuzione, a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura.

In tal caso, l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, dovrà 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 ss. c.p.c..

Quanto sopra premesso, indicato e ritenuto,

FISSA

la data del **09 luglio 2025 ore 09.45**, per l'esame delle offerte di acquisto pervenute, ogni deliberazione sulle stesse, l'eventuale gara ed ogni attività conseguenziale, convocando le parti e gli offerenti a comparire, personalmente o tramite la piattaforma del Gestore, in tale data ed ora presso la Sala Aste del Tribunale di Siracusa, nel Palazzo di Giustizia (livello 0, corpo B, stanza n. 27) in Siracusa, V.le Santa Panagia 109.

**Si rammenta che l'istanza di partecipazione contenente l'offerta (telematica o analogica), dovrà pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente non festivo, nelle forme e con le modalità sopra indicate.**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, insieme all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto, sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), ove saranno consultabili, almeno 60 gg. prima della data fissata per la vendita.

Dello stesso sarà data, altresì, pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione integrale (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, sul sito *www.asteannunci.it* e sui siti internet *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*, ove saranno consultabili.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (3287441036).

Ai sensi dell'art. 560 co. V c.p.c., gli interessati potranno esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta di visita che dovrà essere formulata esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 4, comma IV bis D.L. 59/2016, convertito con modificazioni con L. 119/16.

Siracusa li 12.03.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Lilian Sacca