

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 318/2023 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Io sottoscritto **Avv. Giuseppe D'Agata**, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, dal G.E. dott.ssa Concita Cultrera, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il **giorno 23.12.2025 alle ore 12,00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27), Viale Santa Panagia n. 109, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, 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, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

1

operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Immobile posto in vendita.

LOTTO UNICO: diritto di proprietà di *Fabbricato sito in Noto (SR) Contrada Cugno Lupo censito al catasto fabbricati del Comune di Noto al foglio 36 particella 137 (Cat.A/4 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - rendita €.80,05), e Terreni siti in Noto (SR) Contrada Cugno Lupo censiti al NCT del Comune di Noto al foglio 36, particella 124 (seminativo, cl. 5, sup. 230mq, Redd. Dom. €. 0,36 , Redd. Agrario €. 0,12) e foglio 36 particella 136 (seminativo, cl. 5, sup. 9.955mq, Redd. Dom. €.15,42, Redd. Agr. €.5,14).*

Detti immobili verranno venduti come lotto unico, poiché di fatto costituiscono una unica unità immobiliare, seppure catastalmente distinti.

Prezzo base d'asta complessivi Euro 23.497,50 (come stimato dal CTU in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 17.623,13. Minima offerta in aumento €. 1.200,00.

Situazione urbanistica. L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella perizia di stima pubblicata, anche in relazione alla legge

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

2

n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, il CTU nella propria relazione, alla quale si rimanda espressamente per completezza, tra l'altro, così specifica quanto alla regolarità dei beni oggetto di pignoramento, sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità: <<... Dalla visita peritale lo scrivente ha riscontrato all'interno del lotto di terreno, un fabbricato seminterrato in muratura di tufo costruito abusivamente e in aderenza alla casa oggetto del pignoramento. Ha altresì riscontrato altri due piccoli manufatti grezzi (cioè non rifiniti) che necessitano di essere demoliti anch'essi, costruiti senza nessun titolo che ne abbia legittimato l'intervento (vedi All.7 Documentazione fotografica Foto n.17-18) ...>>; << ... Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione : internamente scadente. L'intonaco esterno nel prospetto principale si presenta ben coeso ma in mediocre stato di conservazione.>>; << ... Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene. Il sottoscritto ha eseguito le opportune verifiche, ha prima visionato il titolo di proprietà (All.2), successivamente presso l'ufficio tecnico di Noto, ha osservato che non ci sono progetti depositati in riferimento all'unità immobiliare suddetta, che pertanto l'edificio è stato edificato privo di licenza/concessione edilizia in data anteriore all'anno

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

3

1967. Ha altresì verificato che il precedente proprietario, con autorizzazione edilizia n.80/1993, aveva presentato istanza per lavori di manutenzione straordinaria. Ha accertato durante la visita peritale (vedi All.6 Planimetria dello Stato dei Luoghi) che adiacente al fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato un altro volume, in muratura di tufo calcareo e malta cementizia, seminterrato rispetto alla quota del terreno, di dimensioni complessive 555cmx680cmx310cm. I due fabbricati sono giuntati e collegati attraverso un modesto vano scala. Appare evidente che il fabbricato seminterrato appena descritto è stato realizzato abusivamente senza nessun titolo che ne abbia legittimato l'intervento. Ha infine riscontrato altri due piccoli manufatti grezzi (cioè non rifiniti) che necessitano di essere demoliti anch'essi costruiti senza nessun titolo.>>; << ... Irregolarità urbanistica o edilizia. A seguito di ciò, pertanto, lo scrivente attesta la CONFORMITA' CATASTALE in quanto i fabbricati presenti all'interno del lotto di terreno che sono stati realizzati abusivamente non sono mai stati censiti al catasto, ma non la CONFORMITA' URBANISTICA. Al fine di eliminare la suddetta difformità e rendere l'edificio conforme dal punto di vista urbanistico è necessario presentare un progetto (SCIA) in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del testo coordinato D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e L.R. 10/08/2016 n.16 che consenta il ripristino dello stato originario dei luoghi mediante la demolizione di tutti i fabbricati realizzati abusivamente.>>; << ... a dedurre le seguenti spese: - Le spese relative alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), per eliminare le difformità riscontrate ammontano a: €3.500,00 (Tremilacinquecento/00 euro); La somma

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

4

suindicata comprende oltre alle spese tecniche, i bolli, i diritti di segretaria, la sanzione da saldare al comune di Noto di cui all'art.37 comma 4 del testo coordinato D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e L.R. 10/08/2016 n.16 per le opere di demolizione e rimessa in pristino. - Le spese di demolizione, conferimento a discarica degli inerti e ripristino dello stato dei luoghi dei due modesti manufatti costruiti allo stato grezzo cioè non rifiniti (vedi All.7 Documentazione fotografica Foto n.17-18) antistanti lo spazio di ingresso dell'abitazione ammontano a corpo a: €. 3.000,00 (Tremila/00 euro); - Le spese di demolizione, conferimento a discarica degli inerti, ripristino dello stato dei luoghi del manufatto costruito in aderenza al corpo di fabbrica oggetto del pignoramento con conseguente bonifica del terreno adiacente, sono state calcolate mediante computo metrico estimativo (vedi All.10); esse ammontano a: €. 13.500,00 (Tredicimilacinquecento/00 euro).>>.

Quanto all'attestato di prestazione energetica (APE), ci si riporta a quanto specificato dal CTU: classe energetica G.

Disponibilità del bene: occupato.

Prezzo base d'asta: €. 23.497,50.

Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: €. 17.623,13;

Rilancio minimo di gara: €. 1.200,00;

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Fondo spese: non inferiore al 20% del prezzo offerto DA VERSARE ENTRO IL TERMINE PREVISTO PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. 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 di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità in seguito indicata.

Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione 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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

6

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 FOMRA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe D'Agata, sito in Siracusa, Via Adda 9/f, previo appuntamento telefonico (0931.483029 - 3496610688). Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

- Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

- L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- ✓ Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

7

indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- ✓ L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ La descrizione del bene;
- ✓ L'identificazione del referente della procedura;
- ✓ La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

8

✓ Il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

✓ L'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

✓ L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni prevista.

- 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 presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella postale 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 che il 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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32/2015 tra cui:

- ✓ Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

10

identificativo come previsto dall'art. 12 c.2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita – da uno dei gestori, 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;

- ✓ L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ La descrizione del bene;
- ✓ L'indicazione del referente della procedura;
- ✓ La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, (ma non oltre, poiché ove inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, l'offerta d'acquisto sarà inefficace);
- ✓ Il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

11

superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- ✓ L'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico **sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Es. Imm. 318/2023 Tribunale di Siracusa"** al seguente IBAN: **IT14P0326817100 052599344961**.

Il bonifico, con causale **"Proc. Es. Imm. n. 318/2023 Tribunale di Siracusa lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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”.

- 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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

13

offerente;

- ✓ La documentazione attestante in versamento e in particolare: **a)** in caso di offerta cartacea assegno circolare e/o vaglia postale non trasferibile intestato al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione, 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, 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 dovrà essere depositato l'importo del Fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto, e 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 un extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- ✓ Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia de 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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

14

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

✓ Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilito 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 (ad esempio, certificato / visura 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 www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

15

operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà 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..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi TRE minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

16

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 maggiore 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 istanza 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.

DEPOSITO FONDO SPESE IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà, altresì, depositare entro il termine previsto per

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

17

il versamento del saldo prezzo, con le medesime modalità previste per il versamento della cauzione, un fondo spese di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, con l'avvertimento che gli importi versati entro il termine di 120 giorni (o quello inferiore indicato nell'offerta) dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Si precisa che in caso di versamento del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno di scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **Aste Giudiziarie Inline Spa**, 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 **www.astetelematiche.it** 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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

18

www.astetelematiche.it 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.

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 D.M. 32/2015" **(pubblicato sul sito www.astetelematiche.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.

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

19

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi 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.

L'immobile viene venduto libero 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 dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività. La somma versata a titolo di spese è da considerarsi indicativa; qualora fosse necessario verrà richiesto all'aggiudicatario il versamento di un ulteriore conguaglio.

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.

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

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

20

essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe

D'Agata, previo appuntamento telefonico, sito in Siracusa Via Adda n. 9/f
(tel 0931483029 – 3496610688).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è
inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste

Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

✓ **Numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;**

✓ **Telefono: 0586/20141;**

✓ **E mail: assistenza@astetelematiche.it**

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle
ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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 sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita
unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it,
idealista.it e bakeca.it, nonché sul sito internet www.asteanunci.it.

Siracusa, 18 settembre 2025.

Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA

21

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe D'Agata



Es. IMM.318/2023 - AVVISO DI VENDITA



22

