

Procedura esecutiva immobiliare n. 338/2024 R.G.ES.

Il sottoscritto Avv. Rosaria Sassano, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Concita Cultrera, con provvedimento emesso in data 13.05.2025 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 338/2024 R.G.ES. Tribunale di Siracusa

AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità telematiche, secondo il modello della vendita sincrona mista regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016, come modificati dal d.lgs. n. 149/2022 e con le modifiche introdotte dal d.lgs n. 164/2024, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., al prezzo infra indicato la piena proprietà dell'immobile che viene infra descritto,

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 16 DICEMBRE 2025 alle ore 13,00** in Siracusa, Palazzo di Giustizia, Viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 27 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale), il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO 1: "piena proprietà del fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, di quattro vani e accessori, sito in Avola (SR), in via Pietro Micca n. 9, censito al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1957, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 90 mq, Rendita 232,92 €".

PREZZO

Prezzo base d'asta pari ad €. 44.535,00 (euro quarantaquattromilacinquecentotrentacinque/00) (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche- catastali meglio specificati nelle perizie).

Prezzo minimo da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) pari ad €.33.401,25 (euro trentatremilaquattrocentouno/25)

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) €. 3.000,00 (euro tremila/00).

INDICAZIONI URBANISTICHE

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, per come identificato, descritto e valutato dalla documentazione agli atti della procedura, ed in particolare, dalla **consulenza tecnica d'ufficio del 04/04/2024** e dalla **consulenza tecnica d'ufficio integrativa del 25/09/2025** dell'esperto nominato, **Arch. Veronica Fazzina**, pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunaledisiracusa.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it, www.astalegale.net, www.astemobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, alle quali integralmente ci si riporta.

Relativamente all'inquadramento urbanistico-catastale del LOTTO n. 1, la **consulenza tecnica d'ufficio del 04/04/2024**, alla quale integralmente si rimanda, così riporta (v. pagg. da 9 a 14 della CTU del 04/04/2024): "...omissis... **4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene**

Dai titoli di proprietà e dalle visure storiche del bene oggetto di pignoramento è stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione e ai nomi dei proprietari precedenti. Nell'atto di provenienza risulta che i lavori di costruzione del fabbricato in parte sono iniziati in data antecedente al 1 settembre 1967, e in parte sono stati realizzati con Licenza Edilizia n. 732/1970, rilasciata dal Comune di Avola il 26/11/1970. La sottoscritta ha fatto quindi richiesta di accesso atti prima presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avola, con richiesta del 15/01/2025 prot. 0001745.

Il fabbricato è censito Piano Regolatore Generale del Comune di Avola in «Area urbana con caratteristiche di zona B ai sensi del D.M. 1444/68»

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avola (SR) e' stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione dell'immobile e ad eventuali titoli edilizi.

Come risulta dall'Atto di provenienza, i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data antecedente il 1 settembre 1967. E' stato rilasciato dal Comune di Avola il Nulla Osta del 31/08/1962 per modifica e sopraelevazione dell'edificio esistente (costruzione del primo piano). Successivamente, e' stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 732 del 26/11/1970, prat. 754, per la modifica interna, al prospetto e sopraelevazione del fabbricato, con il quale e' stato edificato il secondo piano, in cui insisteva solo il torrino scala e un terrazzo. Dalla visura catastale risulta, inoltre, una Variazione del 14/07/2000 Pratica n. 62750 in atti dal 14/07/2000 "DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE", ma non e' stata reperita alcuna documentazione urbanistica in merito. Le copie dei titoli e i relativi elaborati grafici sono riportati nell'Allegato n. 7 alla presente Relazione.

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Dal confronto lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (v. Allegato n. 7), è stato possibile valutarne la conformità, anche attraverso la consultazione della normativa urbanistica vigente. Si è constatato che allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento non è conforme agli elaborati dell'ultimo titolo edilizio, a causa di alcune modifiche interne, di una sopraelevazione non autorizzata e del mancato frazionamento con l'immobile adiacente, ad angolo tra via Pietro Micca e via Monfalcone. In particolare:

- per quanto riguarda le modifiche interne, al piano terra e' stata costruita una parete che separa il vano originario in due vani, e' stato chiuso il sottoscala con la realizzazione di un servizio igienico;
- al primo piano, negli elaborati di progetto nel disimpegno si rileva una porta di collegamento con la suddetta unita' adiacente;
- al secondo piano, che secondo gli elaborati grafici era destinato a terrazzo, e' stata chiusa una porzione in muratura, con conseguente aumento di superficie, ed inoltre e' stata chiusa con struttura precaria la parte di terrazzo rimanente.

Non avendo reperito altri titoli edilizi oltre a quelli allegati alla presente relazione, la sottoscritta puo' affermare che tali opere sono state realizzate in assenza di titolo, ne' sono state denunciate al-Genio Civile.

4.VI.iii Valutazione della conformità catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, in base alle considerazioni esposte al paragrafo precedente, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A è conforme allo stato dei luoghi, a meno della chiusura del terrazzo con struttura precaria. E' stato inoltre rilevato che nell'estratto di mappa la

particella 1957 non è presente, e l'unità risulta ancora all'interno della particella 5591 (unità all'immobile sopracitato, ad angolo via Pietro Micca /via Monfalcone).

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene

4.VII.i Regolarizzazione urbanistica

Dopo aver consultato il Regolamento Edilizio e la normativa urbanistica vigente, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione dell'immobile, con la valutazione degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile della regolarizzazione, si dovrà procedere con la riduzione in pristino delle opere realizzate in difformità al piano secondo, con la demolizione della sopraelevazione, secondo l'indicazione degli elaborati grafici prodotti dalla sottoscritta (v. Allegato n. 6), a meno di una verifica degli indici urbanistici e del potere edificatorio, ma considerando anche eventuali oneri e costi di costruzione, per i quali l'eventuale mantenimento risulterebbe maggiormente oneroso.

Occorre dunque presentare l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, ed allegare gli elaborati grafici di progetto, pagando una sanzione amministrativa compresa tra 516 € e 5.000 €, che sarà valutata dall'U.T.C. a seguito della presentazione della pratica, per il frazionamento e per il mantenimento delle opere realizzate in difformità al piano terra.

Occorrerà quindi produrre il Certificato di Idoneità Sismica (C.I.S.) per l'intero fabbricato, ed infine la prestazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

Occorre presentare una pratica di PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate per l'inserimento della particella n. 1957, non presente nella mappa catastale, di cui fa parte l'immobile.

4.VII.iii Totale spese da sostenere

È possibile stimare i costi per gli interventi di demolizione ed i ripristini, secondo i prezzi unitari applicati alle singole categorie di lavoro desunti dal Nuovo Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici Sicilia 2024, (Decreto Assessoriale n.2/Gab del 17.01.2024) e sulla base di analisi prezzi....omissis... Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno i seguenti.

- Per la presentazione della pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85, recepito dall'art. 1 L.R. 37/85):

- Costi delle opere edilizie:	5.249,17 €
- Sanzione amministrativa:	516,00 €
- Competenze tecniche:	2.500,00 €
TOTALE	8.265,17 €

- Per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.):

- Competenze tecniche: 2.000,00 €

- Per la presentazione della S.C.A.:

- Competenze tecniche: 1.500 €

- Per le pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate:

PREGEO

- Competenze tecniche: 1.000 €

Le spese totali (D_A) da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno, quindi:

$D_A = 12.765,17 \text{ €} \dots$

Nella **consulenza tecnica d'ufficio integrativa del 25/09/2025**, alla quale integralmente si rimanda, si legge altresì quanto segue: "...la sottoscritta tende a precisare che:

- non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione urbanistica, in quanto il lotto risulta già edificato con regolare titolo edilizio;

- non esistono altri vincoli sull'area;

- allo stato attuale non è presente alcun certificato di Abitabilità o Agibilità, e le uniche pratiche edilizie relative al fabbricato, reperite a seguito delle indagini effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avola, con richiesta di accesso agli atti del 15/01/2025 prot. 0001745, sono quelle depositate all'Allegato n. 7 della Relazione di Stima...

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

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di eventuali oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità urbanistiche/catastali e/o di altro tipo relativi all'immobile posto in vendita, stimati dal CTU, nella relazione tecnica d'ufficio del 04/04/2024, in complessivi € 12.765,17. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno

a carico dell'aggiudicatario.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate nella CTU del 04/04/2024 e nella CTU integrativa del 25/09/2025 in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dagli atti della procedura risulta che l'immobile è provvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e non è presente alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità.

Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42.

Ad eccezione di quanto esposto dal CTU nominato nelle perizie depositate, non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti e pertanto viene espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

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

Si avvisa, altresì, che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, 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.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine ad eventuali provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto.

Dalla CTU non risultano presenti spese condominiali, non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile, non esiste alcun vincolo condominiale e non risulta nessun contratto di locazione.

L'immobile sopra descritto è attualmente abitato dal debitore unitamente alla famiglia.

E' pervenuto in proprietà all'esecutato in virtù dell'atto di donazione del 14/03/2002, notaio Giovanni Ali', Repertorio n. 43542, Raccolta n. 17550, trascritto in Siracusa il 22/03/2002 al n. 3773 Reg. Part. da potere di *omissis*. L'immobile era pervenuto a *omissis* in virtù dell'atto di divisione del 07/02/2002, notaio Giovanni Ali', Repertorio 43355, Raccolta 17502, trascritto in Siracusa in data 27/02/2002 al n. 2350 Reg. Part. e successiva nota di rettifica trascritta in data 04/04/2008 al n. 5203, da potere di *omissis*.

Il sottoscritto professionista è custode dell'immobile nel cui possesso non si è immesso stante l'autorizzazione del debitore ad abitarvi.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'artt. 605 e ss. c.p.c..

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o, alternativamente su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico (cartaceo) partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente dinnanzi al professionista delegato della procedura.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato della procedura, sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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- a pena di inefficacia entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice dell'Esecuzione ordini l'incanto.

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 per ciascuna modalità di partecipazione.

Con le medesime modalità dovrà depositare **un fondo spese pari al 20% del prezzo offerto entro il termine di versamento del saldo prezzo.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)

Gli offerenti dovranno presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa Viale Scala Greca 181, scala F, piano 1° (studio legale Di Luciano), il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, o anche prima, previo appuntamento telefonico (Tel. 0931/492345), offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, dall'art. 571 del c.p.c., dal presente avviso e dalle ulteriori disposizioni di cui al codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta, che dovrà contenere gli assegni ed i vaglia di cui *infra*, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato al momento del deposito.

L'**offerta**, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, **dovrà essere sottoscritta** e dovrà consistere in una **dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente**, contenente:

a. le generalità complete (per le persone fisiche; il cognome, il nome , luogo, data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato immobile -allegando copia documento d'identità e codice fiscale- ed eventualmente partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche devono essere indicati la denominazione, sede legale, codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e relativa copia del documento di identità e del codice fiscale) e **la sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in originale o copia conforme) oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e se coniugato ed , in regime di comunione legale,

indicazione dei dati del coniuge; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale).

b. indicazione del lotto per cui è fatta offerta con dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, anno e numero di ruolo generale della procedura.

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 dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni possono essere fatte presso la cancelleria del Giudice stesso (ex art. 174 disp. att. c.p.c.), salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. bis c.p.c..

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, a pena di inefficacia, deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione così come sopra previsto.

L'offerta, può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.; il tale ipotesi 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 proposto 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)

Unitamente alla dichiarazione suddetta, **sotto pena di inefficacia**, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato** per ciascun lotto per il quale si intenda

concorrere, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento).

L' offerente è tenuto, **entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo**, alla corresponsione con le stesse modalità (assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato medesimo) di un **fondo spese in misura pari al quinto del prezzo offerto** (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza); **gli importi versati entro il termine di centoventi giorni 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.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Asta Legale**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il **portale del gestore della vendita telematica** è: **www.spazioaste.it**.

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato, Avv. Rosaria Sassano** del Foro di Siracusa, con studio sito in Siracusa, Viale Scala Greca 181, scala F, piano 1° Studio Legale Di Luciano (recapiti telefonici: 0931/492345; pec: rosaria.sassano@avvocatisiracusa.legalmail.it; e- mail: sarasassano@virgilio.it).

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

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dal presente avviso, dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. c.p.c. e dal D.M. n. 32/2015 e s.m.i.) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine dovrà essersi perfezionato, mediante effettivo accredito nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura, il versamento dell'importo richiesto a mezzo bonifico per cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto**. L'offerente, altresì con le stesse modalità, è tenuto alla corresponsione di una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza); 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'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 accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica 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.

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 e s.m.i., 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).

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e s.m.i., che di seguito si riportano:

"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 (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. **Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica

il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26".

"Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta"

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero".

"Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica"

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1".

"Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia"

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente".

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 - **il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.**

In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al **pagamento dell'imposta di bollo** dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

L'offerente telematico dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni possono essere fatte presso la cancelleria del Giudice stesso (ex art. 174 disp.att.c.p.c.), salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. bis c.p.c.;

MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare ossia , entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente all'udienza di vendita telematica , (per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), **pena**

L'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale ***"Procedura esecutiva RGE n. 338/2024 versamento cauzione"***; ed è tenuto **entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo,** alla corresponsione, **a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura** con le modalità sottoindicate, al versamento del **fondo spese**, indicando la seguente causale ***"Procedura esecutiva RGE n.338/2024 versamento fondo spese"*** nella percentuale indicata nell'avviso e comunque in misura pari al **20% del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza; **gli importi versati entro il termine di centoventi giorni 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.**

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essere perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, con l'avvertimento che 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.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti: **IBAN:**

IT61T0538717100000004476393 - BIC (codice swift): BPMOIT22XXX.

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione e relativa all'eventuale versamento del fondo spese.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto

offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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; per le persone giuridiche o società copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente dovranno essere allegati: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, la stessa deve contenere la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

All'offerta dovrà altresì essere allegata : a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare assegno circolare non trasferibili e/o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione; b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata (non inferiore al 10 % del prezzo proposto), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

All'offerta, ove l'offerente intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà altresì essere allegata una dichiarazione recante 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.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendite e sussistendone i presupposti darà luogo all'aggiudicazione.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c., non è efficace se perviene da debitore che non può presentare offerte, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

L'aggiudicatario **nel caso di offerta analogica (cartacea)** è tenuto **entro il termine del deposito del saldo prezzo** alla corresponsione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al medesimo professionista delegato, di un **fondo spese**, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in **misura pari al quinto del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; **nel caso di offerta telematica, entro il termine del deposito del saldo prezzo**, il medesimo **fondo spese** -nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in **misura pari al quinto del prezzo proposto**- deve essere corrisposto dall'aggiudicatario mediante bonifico su conto corrente con le modalità infra previste e deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, l'importo sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Si avverte che gli importi versati dall'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o in quel minore termine indicato nell'offerta) verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dall'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo. Si precisa che in caso di versamento del fondo spese tramite bonifico lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il termine previsto di versamento del saldo prezzo.

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 proposto 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'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni possono

essere fatte presso la cancelleria del Giudice stesso (ex art. 174 dip.att. c.p.c.), salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. bis c.p.c..

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La data fissata per l'esame delle 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, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso 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.

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

Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminerà le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c..

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti

dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica verranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

In ogni caso, qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.*, all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Il professionista delegato provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

Il professionista delegato, nell'ipotesi di vendita di più lotti, rimette gli atti al Giudice, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., qualora, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese. Il professionista delegato provvederà altresì alle restituzioni previste dall'art. 591 *bis* c.p.c. co. II n.13, al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, agli estremi sopra indicati, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e, con le stesse modalità, la somma sopra indicata a titolo di fondo spese in misura pari al 20% del prezzo proposto e comunque necessarie al trasferimento del bene.

Si specifica che **gli importi versati** entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o quel diverso termine indicato nell'offerta) **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.**

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario *ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993*, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, entro il termine indicato nell'offerta (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione e restituzione del fondo spese eventualmente versato.

L'aggiudicatario dovrà anche rendere al dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il Giudice delle Esecuzioni con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Ai sensi dell'art. 585 quarto comma del c.p.c. *“Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.”*; **tale dichiarazione dovrà essere resa anche**

per gli effetti di cui agli artt. 586 e 587 c.p.c.. Ai sensi del novellato art. 587 c.p.c., primo comma (Inadempienza dell'aggiudicatario): “Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 quarto comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione **con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa** e quindi dispone un nuovo incanto.

Gli immobili verranno trasferiti liberi esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento, in caso di vendita di terreni, non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

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

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia, verrà data pubblicità mediante – pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaledisiracusa.it, pubblicazione – a cura di Asta legale - sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati; all'interno di tali siti i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita;

Dette forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed

ai relativi allegati comprese le fotografie, verrà pubblicato anche sul portale di vendite pubbliche entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita. Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

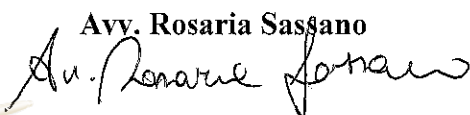
Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e tale richiesta dovrà essere formulata mediante il portale di vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, Viale Scala Greca n. 181, scala F, piano 1° (studio legale Di Luciano), previo appuntamento telefonico al n° 0931.492345 o concordato tramite indirizzo e.mail sarasassano@virgilio.it, potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 02/10/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Rosaria Sassano



Avv. ROSARIA SASSANO
V.le Scala Greca, 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel. 0931.492345 - Fax 0931.492346