

TRIBUNALE DI SIRACUSA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta **Avv. Alessandra Cassarino** del Foro di Siracusa, professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., giusta ordinanza di nomina ed autorizzazione alla vendita del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, emessa in seno alla procedura esecutiva n. 372/2017 R.G. Es. del 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 di seguito indicati,

È 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 26 febbraio 2015 n. 32 e s.m.i. (che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica sia su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato) -previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 e s.m.i., al prezzo infra indicato l'immobile di seguito descritto, e quindi

AVVISA

Che il giorno **28 GENNAIO 2026** alle **ore 9.00** e ss., in Siracusa, Palazzo di Giustizia sito in Viale S. Panagia n. 109, nella **Sala Asta Telematiche del Tribunale di Siracusa**, sita al Livello 0, corpo B, stanza n. 26 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'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 UNICO:

Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di Avola (SR), alla Via San Gottardo n. 35, censita nel N.C.E.U. al foglio 84, particella 2101, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 5, per come meglio descritta in seno alla relazione di stima in atti, regolarmente pubblicata sui siti internet di cui *infra*

PREZZO

Prezzo base ex art. 568 c.p.c. RIBASSATO $\frac{1}{4}$ dall'ultima gara (pari al valore di stima, già al netto delle correzioni e degli adeguamenti legati alle eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie) **€ 22.465,00;**

Offerta minima ai fini dell'efficacia (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) **€ 16.850,00;**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 850,00.**

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalla relazione di stima in atti del novembre 2019, ritualmente pubblicata sui siti internet di cui *infra*, alla quale si rimanda per ogni più compiuta descrizione, risulta che *“L’immobile si trova nel comune Avola, il quale si accede da un portoncino di legno, entrando in un piccolo ingresso che porta sia nella cucina a destra e sia nel bagno” WC di fronte a sinistra, subito attaccato a destra ci ritroviamo una scala che da l’accesso al primo piano “zona notte” e al secondo piano è formato da un ripostiglio a sinistra e di fronte la terrazza”.*e che *“L’appartamento risulta così suddiviso:Cucina;2 camere “letto”;Bagno (WC);Ripostiglio.”.*

Il valore finale di stima indicato dal CTU per l’unità immobiliare abitativa identificata al foglio di mappa 84, p.lla 2101, è stato indicato in: **€ 71.000,00 (settantunomila/00).**

Il valore in parola è stato elaborato richiamando i valori OMI massimi, abbattuto del 25% per *“l’assenza di garanzia di vizi occulti e altre spese di manutenzione e/o ristrutturazione...”.*

- Profili problematici emergenti dalla relazione di stima a firma del CTU:

- Dalle informazioni assunte dal CTU presso il competente Ufficio del Comune di Avola, non risulta alcun **Certificato di Abitabilità/Agibilità** rilasciato per l’immobile in questione;
- **Conformità dal punto di vista edilizio/urbanistico:** Dalle informazioni assunte dal CTU presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Avola, risulta rilasciata in data 10.04.2000 la concessione in sanatoria n. 41/2000;
- **Difformità Catastale:** Il CTU ha avuto modo di rilevare che *“dalla visura catastale effettuata e dall’elaborato planimetrico reperiti presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa la proprietà risulta correttamente intestata, sussistono difformità nell’elaborato planimetrico sussistono difformità riferita alla distribuzione dei vani”.*

Nessun parere è stato espresso dal CTU in ordine alla conformità dell’immobile ai titoli edilizi rilasciati; viene prodotta la concessione in sanatoria n. 41/2000.

Con riferimento alla riferita difformità dello stato di fatto dell’immobile rispetto all’elaborato planimetrico, nessuna indicazione è stata data dal CTU in ordine all’individuazione di modalità e costi per l’eliminazione della medesima.

Con riferimento alla classe energetica indicata dal CTU nella perizia, non viene precisata la fonte di tale attribuzione di classe energetica e non risulta depositato l’APE.

L’immobile sopra descritto sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come sopra specificato e quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e s.m.i. nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 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.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDIMINIALI

Non risultano allo stato quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

L'immobile allo stato risulta abitato ed occupato dai debitori esecutati e dai lori familiari conviventi, per la ricorrenza dei presupposti di legge.

La sottoscritta professionista delegata è altresì custode dell'immobile e nella predetta qualità, in esecuzione del relativo provvedimento, ha svolto e svolge attività di custodia del bene nelle forme di legge.

La richiesta di esaminare i beni posti in vendita da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

EVENTUALI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva non si evincono formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione.

TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto – ad esclusione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto per legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 e s.m.i., 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), invece, partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato della procedura.

Fermo quanto previsto dall'art. 20, comma 3 del D.M. n. 32/2015 e s.m.i., i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formulate su supporto analogico, nonché i rilanci e le

osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato, sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. l'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve **prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata e deve depositare con le medesime modalità, **un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO(FORMATO CARTACEO)

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio sito in Siracusa (SR), Via Marzamemi n.16 Piano 6 (Studio Legale Cassarino), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 09:30 alle ore 12:30 (**previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti:3664031628; 0931/714058**), offerta d'acquisto – la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, dall'art. 571 c.p.c. 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 suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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

La busta, che dovrà contenere gli assegni *infra* specificati nel successivo paragrafo, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da suo incaricato.

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

a. le generalità complete (cognome e nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione, ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante); copia fotostatica di documento di identità dell'offerente o del legale rappresentante dell'offerente; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;la sottoscrizione autografa dell'offerente; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b. i dati identificativi del bene, con indicazione specifica del lotto, per il quale l'offerta è presentata;

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nel presente avviso di vendita;

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

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria.

A pena di inefficacia, *in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.*

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal 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 e del fondo spese come sopra previsto.

Il procuratore legale (ossia 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 l'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'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta (formalmente valida) è altresì vincolante e darà luogo all'aggiudicazione, anche nell'ipotesi in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di cui al codice di procedura civile saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

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

Unitamente all'offerta suddetta sotto pena d'inefficacia, l'offerente dovrà depositare nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, ulteriore 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).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica, nominato dal G.E. per la presente procedura, è la Società ASTALEGALE.NET S.P.A., che vi provvederà a mezzo del proprio portale: www.spazioaste.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Alessandra Cassarino del Foro di Siracusa, con studio sito in Siracusa, Via Marzamemi n.16, (recapiti telefonici: 3664031628; 0931/714058; pec: Alessandra.cassarino@arubapec.it).

Gli offerenti potranno formulare l'offerta di acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dal presente avviso, dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, 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, dovranno essere perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione e spese nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite l'apposito 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 attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene.

L'offerta d'acquisto telematica, con 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 e s.m.i.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti 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 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 e s.m.i.).

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni di cui agli artt. 12 e 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, 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, comma 1, D.M. n. 32/2015, **il n° di telefax dell'Ufficio Giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente 0931/752616, come riportato nell'ordinanza di delega.**

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”.

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

L’offerente, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente all’udienza di vendita telematica, dovrà versare (per ciascun lotto per il quale si presenta l’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. 372/2017 versamento cauzione”**, e con le stesse modalità ulteriore 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), indicando la seguente causale **“Procedura esecutiva RGE n.372/2017 versamento fondo spese”**, **avendo cura di indicare il lotto per cui si partecipa.**

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati ***mediante effettivo accredito*** delle somme sul 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 predette, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura (R.G. ES. 372/2017 TRIB. DI SIRACUSA) acceso presso la banca Unicredit S.p.A., Agenzia di Siracusa, presso cui effettuare i predetti versamenti, sono le seguenti: **IBAN: IT 68 I 02008 17102 000106284415**

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 ed una relativa al versamento del fondo spese.**

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All’offerta sia analogica che telematica dovranno essere allegati, 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 dell’offerente, nonché valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura 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 d’identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento d’identità e 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/i sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, 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, copia di valido documento d’identità e del

codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale in corso di validità 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). I provvedimenti dell'autorità giudiziaria devono essere allegati in copia conforme all'originale.

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e del codice fiscale di ciascun offerente, dovranno essere allegati: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo la 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 che 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 la documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese, in particolare: a) in caso di offerta in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione e del fondo spese, nella misura indicate, 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, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015.

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

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ 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 vendita e, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte) o dagli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto il prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione e del fondo spese come sopra previsto.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciare in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. 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 del 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 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, esaminate 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 all'aggiudicazione 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. 591ter 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 (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo), come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

È 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.

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. 591ter c.p.c.;

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);

Il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale deve essere redatto anche in caso di vendita deserta.

In sede di aggiudicazione il delegato informa l'aggiudicatario che: 1) 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; 2) in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591bis c.p.c. co. III n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate), senza necessità, per tale incombenza, di ulteriore autorizzazione del Giudice.

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

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non prorogabile) ovvero quello minore indicato nell'offerta, 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, una somma

non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente necessarie al trasferimento del bene (dedotto quanto depositato a titolo di spese).

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 pagamento per il versamento del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

L'immobile verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri di natura civile che, 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), nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015 e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene e metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento.

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 PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio sopra indicato e 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 ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere.

La pubblicità in funzione della vendita sarà attuata secondo le seguenti modalità:

a. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sui siti ***www.tribunalesiracusa.it*** e ***www.astegiudiziarie.it***, all'interno dei quali i suddetti documenti saranno consultabili ***almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita***;

b. pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "***Aste Click***" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (prezzo base ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati ***casa.it, idealista.it e bakeka.it***, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita e degli atti previsti alla lett. a sul sito ***www.asteannunci.it*** (contatto e-mail: ***info.siracusa@edicomsl.it***; tel. 041-5369911; fax 041-5351923); all'interno di tali siti i suddetti documenti saranno consultabili ***almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita***;

c. pubblicazione dell'avviso sul **portale delle vendite pubbliche** secondo le seguenti modalità:

1. la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche sarà effettuata ***entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita*** (mentre resta fermo il termine di almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita, già previsto per le altre formalità pubblicitarie).

Il presente avviso verrà depositato telematicamente dal professionista delegato e comunicato ai creditori costituiti almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto.

Gli elaborati peritali ed i relativi allegati saranno disponibili per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet sopra indicati.

Siracusa, 3/10/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Alessandra Cassarino