

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 473/1993 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Giuseppe D'Agata, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio / oggi Dott.ssa Concita Cultrera, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **04/07/2025 alle ore 12.00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 26), Viale Santa Panagia n. 109, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, anche integrative.

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

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

Immobili posti in vendita: **LOTTO 2** (nella relazione di stima Lotto A-B-C-D), così composto:

- ✓ appartamento Siracusa Via Monte Pellegrino n. 61, **foglio 26 particella 158 sub 6** (Nelle relazioni di stima dell'Esperto stimatore indicato come Lotto A);
- ✓ **QUOTA di ½ indiviso** lastrico solare Siracusa Via Monte Pellegrino n. 61, **foglio 26 particella 158 sub 8** (Nelle relazioni di stima dell'Esperto stimatore indicato come Lotto B);
- ✓ **QUOTA di ¼ indiviso** garage Siracusa Via Monte Pellegrino n. 61, **foglio 26 particella 158 sub 9** (Nelle relazioni di stima dell'Esperto stimatore indicato come Lotto C);
- ✓ **QUOTA di ¼ indiviso** posto macchina Siracusa Via Monte Pellegrino n. 61, **foglio 26 particella 158 sub 10** (Nelle relazioni di stima dell'Esperto stimatore indicato come Lotto D).

**Detti beni, quindi, ai fini della presente vendita formano un lotto unico, indicato unitariamente come LOTTO 2.**

Prezzo base d'asta complessivi Euro 44.831,25 (*prezzo ribassato rispetto a come stimato dal CTU in seno alla relazione depositata*), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €.

33.623,44. Minima offerta in aumento €. 2.250,00.

\*\*\*\*\*

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella perizia di stima, anche integrativa, pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, il professionista Esperto (CTU) nelle proprie relazioni aggiornate del 4/7/2023 e 11/3/2024 alle quali si rimanda espressamente per completezza, specifica lo stato e regolarità dei beni oggetto di pignoramento, sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità.

**Relazione del 04/07/2023. Sui Lotti A e B pag. 12 e segg.: << ... L'intero corpo di fabbrica ... si trova in pessime condizioni di manutenzione data la presenza di evidenti segni di infiltrazioni sui prospetti che ne hanno determinato in quasi tutta l'estensione l'esfoliazione dello strato superficiale dell'intonaco e chiazze scure; segni di infiltrazione si rilevano anche nell'intradosso della veletta del balcone a piano secondo; anche la pavimentazione del terrazzo appalesa tutta la sua vetustà.>>; << ... il bene costituente la presente perizia è formato da un appartamento posto al piano primo e dalla quota pari a ½ del terrazzo.>>; << ... L'appartamento non**

ha caratteristiche di particolare pregio ed è articolato nei seguenti ambienti: ingresso/disimpegno, soggiorno, servizio igienico, doppio servizio, ripostiglio, e tre camere da letto (si fa presente che non vi è alcun vano destinato a cucina in tale livello, infatti essa è stata in terrazza chiudendo una porzione della stessa).>>; << ... Le condizioni di manutenzione dell'appartamento risultano scadenti in quanto il soggiorno, il servizio igienico, il ripostiglio e la camera posta a sud-est denotano la presenza di chiazze di umidità sia alle pareti che all'intradosso dei solai dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti sia dal prospetto nord che dalla soprastante terrazza. Il piano secondo (lotto B) è costituito da un'ampia terrazza e da due stanze adibite rispettivamente a vano scala e a cucina a servizio esclusivo dell'appartamento costituente il lotto A.>>; << ... Essendo il vano cucina sprovvisto di qualsiasi tipo di atto amministrativo che ne abbia consentito la costruzione, la sottoscritta, nella valutazione delle superfici costituenti i lotti A e B, non terrà conto della superficie attinente alla cucina ma solamente dell'estensione della metà della terrazza (lotto B), la quale complessivamente è pari a m<sup>2</sup> 85,00, per cui la quota attinente al lotto B è pari a circa m<sup>2</sup> 42,50.>>.

REGOLARITÀ EDILIZIA pag. 23: << ... LOTTI A, B, C e D: gli immobili costituenti i lotti A, B, C e D sono datati di Nulla Osta dei Lavori Edili n° 2938 del 17/02/1976 in testa a \*\*\*\*\* (cfr. allegato 5 – copia Nulla Osta n° 2938/76 allegato alla perizia depositata il 05/10/20210), ad eccezione della cucina ricavata su porzione del lotto B (terrazza).>>

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ pag. 23: << ... LOTTI A, B, C e D: gli immobili costituenti i lotti A, B, C e D sono sprovvisti di certificato di

abitabilità. Come già affermato in seno alla precedente perizia integrativa, una volta decorsi i termini dopo la presentazione della CILA, si può depositare istanza al Comune di Siracusa c/o Settore 13° Pianificazione ed Edilizia, a firma del proprietario, per il conseguimento del certificato di abitabilità ed i cui costi ammontano a circa € 800,00, comprensive di spese tecniche.>>; << ... LOTTI A, B, C e D: da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Siracusa, è emerso che la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (lotto A) è conforme sia a quella catastale che a quella di cui al titolo edilizio ad eccezione di una diversa destinazione d'uso della cucina e della lavanderia, le quali, allo stato, sono adibite, rispettivamente, a soggiorno ed a ripostiglio; inoltre sono stati spostati due tramezzi, uno posto all'interno dell'attuale soggiorno ed uno nel bagno a vantaggio in parte del bagno ed in parte del salone. La planimetria del lotto B (lastrico solare) è difforme sia da quella catastale che da quella di cui al Nulla Osta Edilizio, in quanto è stata eliminata una parte della terrazza con la realizzazione di un vano adibito a cucina, occupante una superficie di circa m2 25,00. Si fa presente che la realizzazione di tale stanza ha comportato sia una modifica del prospetto esterno, sia un aumento di volumetria del piano. Per quanto sopra, si rappresenta che tutte le difformità catastali del lotto A (appartamento) possono essere "sanate" presentando, a cura di un tecnico abilitato, la nuova planimetria catastale del lotto A, il cui costo è pari ad € 50,00 per ogni planimetria depositata. ... Relativamente alle difformità edilizie, invece, esse possono essere "sanate", ai sensi dell'art. 3 della L.R. n° 16/2016 comma 5, presentando a cura di un tecnico abilitato presso

*l'ufficio competente una CILA (Comunicazione Inizio Lavori asseverata) ed i cui costi ammontano a circa € 2.400,00, cifra ottenuta dalle seguenti voci:*

- € 36,00 diritti di segreteria; - € 60,00 diritti di istruzione pratica; - € 1.000,00 sanzione amministrativa; - € 1.300,00 onorario tecnico, comprensivo anche della presentazione della nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda gli abusi edilizi rilevati sul lastrico solare (lotto B), quanto riportato in seno alla precedente perizia, ovvero che, poiché le ragioni del credito per cui si procede sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima normativa sul condono edilizio (Legge n° 326 del 24 novembre 2003), ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001, sarebbe stato possibile sanare tale difformità edilizia. Articolo di legge, tuttavia, non più applicabile. Infatti la legge impone che, comunque, l'immobile deve essere conforme a quanto prescritto attualmente dalle Norme Tecniche di Attuazione. Le N.T.A. della zona urbanistica in esame impongono, tra le altre restrizioni, all'art. 25 comma 5 che l'altezza massima del fabbricato non debba superare ml 7,50. Senza considerare l'abuso realizzato, l'altezza attuale del fabbricato è pari a ml 6,50, per cui, essendo l'altezza media del vano abusivo, comprensiva di solaio di copertura, pari a ml 2,95, arriveremmo ad un'altezza complessiva del fabbricato di ml 9,45. Altezza ben superiore a quella massima consentita dalle N.T.A.>>; << ...*

*Pertanto, essendo il vano cucina (facente parte del lotto B) abusivo e non potendo essere presentata per esso alcuna istanza amministrativa atta a regolarizzarlo, si dovrà procedere inevitabilmente alla sua demolizione.>>; << Il costo complessivo degli interventi finalizzati*

all'eliminazione dell'abuso rilevato ammonta a circa € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00), da considerarsi al netto dell'I.V.A.>>.

**Relazione del 04/07/2023. Sui Lotti C e D pag. 15 e segg.:** << ...Il garage (lotto C) ... L'intero vano presenta struttura portante in blocchi di pietra calcarea, così come il tramezzo interno, e copertura in parte a falda inclinata con sovrastante lastre di eternit ed in parte con solaio piano realizzato in conglomerato cementizio armato e travetti in laterizio. Esso non presenta alcun tipo di finitura: è mancante di intonaco, interno ed esterno, di pavimentazione e di infissi.>>; << ... Il posto auto (lotto D) ... Presenta struttura portante in ferro, copertura a falda inclinata con sovrastante lastre di eternit ed è mancante di pavimentazione.>>.

\*\*\*\*\*

**Relazione integrativa del 11/03/2024. Sul Lotto C pag. 2 e segg.:** << ... RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO. In seno alla IV relazione integrativa depositata, la sottoscritta aveva riportato, a causa di un refuso, una quota pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso del bene costituente il lotto C anziché, come correttamente, pari a  $\frac{1}{4}$  (garage sito in Siracusa, Via Monte Pellegrino n. 61, fg. 26, p.lla 158, sub 9).>>. << ... Il valore venale del lotto C, per la quota pari ad  $\frac{1}{4}$ , così come riportato nella stesura della IV relazione integrativa, è pari a € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00).>>.

\*\*\*\*\*

**Disponibilità del bene: è occupato dall'esecutato.**

La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**Prezzo base d'asta:** €. 44.831,25, al netto dei costi indicati dall'Esperto

nella relazione di stima, anche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**Offerta minima**, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: €. 33.623,44;

**Rilancio minimo di gara:** €. 2.250,00.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita**.

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

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

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

\*\*\*\*\*

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FOMRA CARTACEA**

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

dell'Esecuzione, del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

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

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

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

Tutelare allegata in copia autentica;

✓ L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

✓ L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

✓ Il numero o altro dato identificativo del lotto;

✓ La descrizione del bene;

✓ L'identificazione del referente della procedura;

✓ La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

✓ Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

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

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

✓ L'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

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

- L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in

aumento.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Invia Offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.garavirtuale.it**. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)). 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, 5 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe

sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- ✓ il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- ✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;

✓ la descrizione del bene;

✓ l'indicazione del referente della procedura;

✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

✓ il prezzo offerto;

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

✓ l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo versato a titolo di fondo spese;

✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma,

pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite n. 2 separati bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato a

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma

pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese

una ulteriore somma, pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto,

esclusivamente tramite n. 2 **(DUE) separati bonifici bancari** sul conto

corrente bancario intestato a **“Avv. Giuseppe D'Agata N.Q. Delegato**

**Proc. Esec. n. 473/1993 R.G.E.I.”** al seguente IBAN:

IT26Q0326817100052115220921.

I bonifici, con causale “Proc Esecutiva n. 473/1993, lotto n. “2”, versamento

cauzione” e “Proc Esecutiva n. 473/1993 lotto n. “2”, versamento fondo

spese”, dovranno essere effettuati in modo tale che **l'accredito delle**

**somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di**

**vendita telematica.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge

(attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato

ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di

credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”

presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo

le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta

telematica”.

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio

giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del

Ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i

casi programmati. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso

pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo

avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di

cui all'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al

recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

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

\*\*\*\*\*

#### ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ Copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- ✓ La documentazione attestante in versamento e in particolare: **a)** in caso di offerta cartacea n. 2 (DUE) distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; **b)** in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice

IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma

oggetto del bonifico;

- ✓ La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato;
- ✓ Se il soggetto offerente è un extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- ✓ Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia de documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- ✓ Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilito o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- ✓ Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato / visura del registro delle

imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina

che giustifichi i poteri;

✓ Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata

per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto

che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare

eventuali offerte in aumento.

\*\*\*\*\*

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E**

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la

presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di

apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la

presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque

si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito

**www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed

in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o

connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque

essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al

prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione

all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta

minima, ma non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, l'unico

offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non

sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art.

588 c.p.c.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588

c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede

all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì

sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi

dell'art. 591-ter c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli

offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto,

anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi,

avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità

di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima

offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato

all'ultimo offerente.

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

offerente.

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

alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base

d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore

all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente

sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non

sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art.

588 c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara),

l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

\*\*\*\*\*

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

delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito **www.garavirtuale.it** e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

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

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 degli artt. 605 e ss. c.p.c.

\*\*\*\*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015"

(pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - pvp.giustizia.it).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

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

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire

tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe D'Agata, previo appuntamento telefonico, sito in Siracusa Via Adda n. 9/f (tel. 0931483029 – 3496610688).

\*\*\*\*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 041.8622235
- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).
- Chat online: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita

unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it

e bakeka.it, nonché sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Siracusa, 11 marzo 2025.

Il Professionista Delegato

**Avv. Giuseppe D'Agata**