

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NRGE 195/2014

AVVISO VENDITA

Il sottoscritto Avv. Marco Spinoso, con studio in Floridia, via Galileo Galilei n° 26, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 22.02.2016,

AVVISA

che il giorno **30 settembre 2024 ore 9:00** presso il Tribunale di Siracusa sito in viale S. Panagia n.109 livello 0 corpo B, sala delle Aste del Palazzo di Giustizia, stanza n. 27, si procederà alla vendita telematica **sincrona mista** nominando gestore della vendita telematica la società ASTA LEGALE, del diritto di proprietà del bene immobile di seguito indicato:

LOTTO n. 1

Appartamento con sottotetto sito in Francofonte (SR), Via Nazario Sauro n. 44, piano terzo e quarto, censito nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte al Foglio 26, part.IIa 833, sub 7 e foglio 57, part.IIa 2842 sub 5 (ex. Foglio 57, part.IIa 1029, sub 5).

Dalla relazione di consulenza tecnica a firma dell'Arch. Claudio Mastriani, alla quale si fa espresso rinvio e di cui si raccomanda l'attenta lettura per maggiori chiarimenti sullo stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita, risulta che:

- Su richiesta dell'esperto sono state rilasciate copia della Concessione edilizia in sanatoria n° 140/1982 con la quale è stata regolarizzata la costruzione di un terzo piano della casa di abitazione in Via Nazario Sauro, 44 e copia della Concessione Edilizia in sanatoria L. 724/94, n° 29/2003, relativa ai lavori edilizi eseguiti abusivamente al piano quinto F.T. per la realizzazione di un sottotetto non abitabile.
- Risulta essere stata rilasciata in data 14/01/2004 autorizzazione di abitabilità (pratica n° 29/2003).

Vi è in atti Attestazione di Prestazione Energetica con classe energetica F.

Prezzo base d'asta ulteriormente ribassato: € 30.375,00 (al netto dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale)- offerta minima ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c € 22.781,25. In caso di gara, l'aumento minimo è di € 2.000,00. Non sono ammessi rilanci con inserimento di importi con decimali.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, liberi da iscrizioni ipotecarie e pesi pregiudizievoli, come dettagliatamente descritto e valutato nella perizia redatta dall'esperto stimatore, alla quale integralmente si rimanda e **il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti**. Si avvisa 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; 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. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'aggiudicatario potrà avvalersi di quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c. e in particolare potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e di cui all'art. 40 sesto comma della L.28.2.1985 n.47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte alla vendita senza incanto per l'acquisto dell'immobile in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Trattandosi di vendita sincrona mista le offerte di acquisto dovranno essere formulate telematicamente o tramite presentazione in busta cartacea, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA (IN FORMA TELEMATICA)

Le offerte presentate con modalità telematica dovranno essere conformi a quanto previsto dagli

artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 e dovranno essere depositate con le modalità e i contenuti che di seguito si riportano:

“Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati ai sensi dell'art.12 D.M. 32/2015”.

L'offerta da ritenersi irrevocabile deve essere formulata, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, entro le ore **12,00**

del giorno precedente la vendita e 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. **Si precisa che entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura,** i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; 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;

1. L'offerta 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 che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base e il termine per il relativo pagamento del saldo che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto, e a titolo di fondo spese, pari a un quinto del prezzo offerto; i detti versamenti dovranno essere effettuati** sul c/c intestato alla procedura esecutiva immobiliare N. 195/ 2014 acceso presso la BPER BANCA SPA il cui IBAN è il seguente: **IT68G0538717100000035304647 codice BIC BPMOIT22XXX;**
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di 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, del citato articolo 12, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

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-2 code dell'International Organization for Standardization (Organizzazione Internazionale per la Normazione).

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'art.26 del D.M. 32/2015. 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), g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 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'art. 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'art. 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'art. 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'art. 26.

“Modalità di trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 13 del D.M. 32/2015”.

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'art. 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 avere 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'art. 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 autorizzati dal Ministero di 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.

“Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica ai sensi dell'art.14

D.M. 32/2015”.

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'art. 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'art. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 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.

“Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia ai sensi dell'art. 15

D.M. 32/2015”.

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'art. 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.

Si precisa che in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere, altresì, al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo sia esentato ai sensi del DPR 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".

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerente deve presentare in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita** presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa viale Scala Greca n. 406/B una dichiarazione in bollo a pena di inefficacia contenente:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, copia di valido documento di identità e del codice fiscale ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante, nonché copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (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) 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 per il quale l'offerta è presentata;
- e) descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta e dati identificativi dello stesso;

- f) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato;
- g) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerta deve essere depositata 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 anche essere persona diversa dall'offerente); il nome del giudice della procedura, quello del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta; le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

All'offerta deve essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché n.2 assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati all'Avv. Daniela Stella per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per un importo pari a un quinto del prezzo offerto a titolo di fondo spese.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE DUE TIPOLOGIE DI OFFERTE

L'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;
- b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'Asta come sopra determinato;
- c) se l'offerente non versa una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e una somma pari a 20% del prezzo offerto a titolo di fondo spese a mezzo assegno circolare o vaglia postale nell'ipotesi di offerta cartacea, ovvero, mediante bonifico nell'ipotesi di offerta presentata in via telematica (con indicazione anche solo in forma numerica della procedura);

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c. p. c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Le offerte, sia telematiche che analogiche, saranno aperte alla eventuale presenza degli offerenti, delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora sopra indicati.

La partecipazione alla vendita comporta:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso che dispone la vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE. Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se è inferiore (nei limiti di un quarto), al prezzo base d'asta, qualora specifiche circostanze non consentano di ritenere che vi sia la possibilità di aggiudicare il bene ad un prezzo superiore, e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene è aggiudicato all'unico offerente. Nel caso di più offerte, si procederà ad una gara tra gli offerenti telematici e analogici, sulla base dell'offerta più alta, presso la sala aste del Palazzo di giustizia. L'offerta minima per il primo tentativo di rilancio di vendita è pari ad € 4.000,00. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, di modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo. A parità di prezzo, la vendita sarà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al rilancio minimo sotto indicato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore delle 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. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

Si precisa che ai fini del versamento della cauzione e delle spese a mezzo bonifico bancario, il predetto dovrà riportare caso per caso, le seguenti causali: 1) "Procedura esecutiva immobiliare n. 195/2014 R.G.E. versamento cauzione"; 2) "Procedura esecutiva immobiliare n. 195/2014 R.G.E. – versamento fondo spese"; 3) "Procedura esecutiva immobiliare n. 195/2014 R.G.E. – versamento saldo prezzo" ; 4) "Procedura esecutiva immobiliare n. 195/2014 R.G.E. – versamento eventuale integrazione fondo spese".

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c., il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere corrisposto entro il termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, pena decadenza e confisca cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura sulle seguenti coordinate bancarie **IT68G0538717100000035304647 codice BIC BPMOIT22XXX**. Si dà atto che tutte le attività che a norma dell'art. 571 cpc e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.D a cura del cancelliere o del Giudice

dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Si dà atto, altresì, che la validità ed efficacia delle offerte è regolata dall'art. 571 c.p.c. e che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario. Quest'ultimo, 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. Si avvisa, altresì, che le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Le somme versate dai soggetti non aggiudicatari a titolo di cauzione saranno restituite. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà indicare, con atto depositato presso la cancelleria nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Secondo quanto previsto dall'ordinanza che dispone la vendita del G.E il presente avviso sarà pubblicato **unitamente alla relazione di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche – PVP-** e sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.asteannunci.it, nonché – a cura di Edicom - sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione della offerta per gara. Si rende noto che, ai sensi dell'art 4 comma IV bis D.L. n.59/2016, convertito con modificazioni con legge n.119/2016, eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Telematiche. Maggiori informazioni verranno fornite presso lo studio dell'Avv. Daniela Stella, previo appuntamento telefonico – tel. 0931 586069.

Siracusa, il 21 maggio 2024

Il professionista delegato

Avv. Marco Spinoso

