

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Avviso di vendita

La sottoscritta avv. Valentina Bonfiglio, delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **112/2022 R.G.E.**,

### AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti internet di cui infra, secondo le modalità ed i termini che di seguito verranno indicati,

### SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica, secondo il **modello della vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nel rispetto dell'ordinanza di delega, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., delle norme del codice di rito e delle relative disposizioni di attuazione, ai prezzi infra indicati gli immobili che vengono infra descritti.

### AVVISA QUINDI

che il **giorno 29/10/2024, alle ore 13:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia n. 109, nella sala aste telematiche sita a livello 0, corpo B, stanza n. 27, la sottoscritta professionista delegato procederà all'esame delle offerte di acquisto, analogiche e telematiche, degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

### DESCRIZIONE IMMOBILI - INDICAZIONI URBANISTICHE – STATO DI OCCUPAZIONE

**LOTTO 1 (Lotto 1 della perizia)** – Piena proprietà del locale commerciale sito in Floridia (SR), ad angolo tra la via Francesco Crispi e la via Papa Paolo VI n. 2/4, ubicato al piano terra di un edificio condominiale, esteso catastalmente 100 mq, confinante con dette vie e con proprietà di terzi.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Floridia al **foglio 19, particella 1150 sub. 52**, cat. C/1, cl. 3, 100 mq, sup. catastale 108 mq, R.C. € 1.306,64.

#### Situazione urbanistica:

L'immobile non risulta regolare ai sensi della legge n. 47/1985.

Dalla relazione di stima in atti risultano i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione per esecuzione opere n. 134 del 29/12/1980;
2. Voltura n. 36 del 20/04/1991;
3. Variante per modifiche interne e prospetti n. 89 del 15/10/1993 (con la quale i tamponamenti si spingono fino alla pilastrata d'estremità);
4. Autorizzazione n. 87 del 2001 ALTRA DITTA CONFINANTE – (cambio di destinazione d'uso da attività commerciale a laboratorio artigianale e per opere interne dell'attività confinante). Con detta autorizzazione risulta autorizzata la porzione retrostante (non quella in vendita). A tal riguardo l'Esperto precisa: *".. ma di fatto c'è un frazionamento del locale lungo le linee rosse [si veda all. "urbanistica Floridia" della perizia] (il frazionamento non viene citato e non è stato trovato presso gli uffici comunali). La porzione di destra rimanente non è ancora la superficie occupata dai locali in oggetto. [...] con CE in sanatoria n. 55/2010, richiesta ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, la porzione tratteggiata ottiene il titolo per il frazionamento del piano terra lungo la linea in blu. Lasciando dunque la residuale porzione all'attuale locale adibito a Bar. Ad oggi, a seguito di formale richiesta presso gli uffici comunali non è stato trovato il titolo urbanistico che individui l'attuale distribuzione interna dei locali in oggetto.*

*Sembrerebbe però che i vari frazionamenti abbiano lasciato l'attuale sagoma dell'attuale locale. Solo ai fini della stima si considera sanabile l'immobile. Ciò non toglie che debbano essere regolarizzate le difformità interne con apposita procedura presso gli uffici comunali".* L'Esperto ha determinato i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto, comprensivi di spese tecniche e sanzioni, in euro 2.500,00 che sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Dall'“Attestato di Prestazione Energetica” allegato alla perizia di stima l'immobile risulta ricadere in classe energetica “C”.

Mancano notizie in merito alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza. In particolare, l'Esperto dichiara che *"Non è stato possibile reperire la certificazione dell'impianto elettrico"*.

#### Situazione catastale:

Dalla perizia di stima risulta che non sussiste corrispondenza catastale e, più precisamente: *"C'è una difformità catastale derivante dalla presenza di un servizio igienico rispetto alla planimetria depositata in atti presso l'agenzia del territorio"*.

L'Esperto ha determinato i costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile in oggetto in euro 900,00 che sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

#### Morosità Condominiali.

Dalla relazione di stima in atti risultano morosità condominiali, sia per spese ordinarie che per spese straordinarie, ammontanti complessivamente ad euro 3.400,58.

#### Stato di conservazione

L'immobile risulta versare in discreto stato di conservazione.

#### Stato di occupazione

L'immobile risulta nella disponibilità di parte esecutata autorizzata a stipulare un contratto di locazione risolutivamente condizionato alla aggiudicazione.

**Prezzo base (pari al valore di stima al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale indicate in perizia):** euro 77.909,30

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.:** euro 58.431,98

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti):** euro 4.000,00

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Nessuna.

**LOTTO 2 (Lotti 2 e 3 della perizia)** - Piena proprietà della villetta, con adiacenti locali terrani e tettoie ed annesso terreno pertinenziale, sita in Siracusa, località Fontane Bianche, viale dei Lidi n. 200, ubicata al pianterreno, confinante con le part.ile 184 e 237 (opera idraulica) e con viabilità pubblica.

La villetta (identificata in perizia come corpo A) si compone di due camere, un cucinino e un servizio igienico. La parte antistante i locali è anticipata da una tettoia chiusa sui tre lati (la chiusura sui tre lati non è riportata nell'istanza di sanatoria).

I locali pertinenziali (identificati in perizia come corpi B-C-D) risultano estesi complessivamente mq. 100,85.

Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al **foglio 163, particella 169**, Z.C. 1, cat. A/7, cl. 2, vani 3,5, R.C. € 388,63.

#### Situazione urbanistica:

L'immobile non risulta regolare ai sensi della legge n. 47/1985 e non risulta rilasciata agibilità.

Il fabbricato individuato nella perizia di stima come corpo A risulta edificato abusivamente. Dalla documentazione in atti risulta la presentazione di istanza di condono, prat. N. 3/Q, e la dichiarazione con atto notorio che l'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967. Risulta, altresì, che nella nota del Comune alla Soprintendenza (prot. 0059818 del 08/03/2023), il tecnico istruttore fa presente che le opere sono state realizzate nel periodo

compreso tra il 15/12/1976 ed il 1980 come da aerofotogrammetria, dichiarando, allo stesso tempo, che *“non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria”*, salvo il parere vincolante della Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Risulta esclusa dall'istanza di condono la tettoia pertinenziale per la quale, pur valutata come superficie non residenziale, è stata detratta la spesa per la demolizione.

Nel lotto è presente un "pozzo" rispetto al quale non risulta alcuna denuncia e che non risulta dalla documentazione depositata presso gli uffici comunali.

I corpi identificati B-C-D nella relazione di stima non risultano regolari ai sensi della legge n. 47/1985 e non risultano menzionati nell'istanza di condono. Per tale ragione, sono stati valutati tramite un canone di locazione per la durata di 10 anni con decurtazione dei costi di demolizione.

Il lotto in oggetto risulta ricadere in area vincolata: risultano presenti vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, artistici, storici o alberghieri per i quali si rimanda alla perizia di stima.

Il terreno pertinenziale risulta ricadere in ZTO - articolo 42 Aree di riordino urbanistico di tipo c - Zona CR1c.

L'Esperto ha determinato i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto in euro 12.325,88, che sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Mancano notizie in merito alla prestazione energetica nonché alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

#### Situazione catastale:

Dalla perizia di stima risultano difformità catastali.

Non risultano catastalmente la copertura della veranda abusiva nonché le altre pertinenze, anch'esse abusive.

#### Stato di conservazione

L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre.

#### Stato di occupazione

L'immobile risulta costituire l'abitazione della debitrice esecutata.

**Prezzo base (pari al valore di stima al netto delle indicate decurtazioni): euro 66.195,70**

**Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.,: euro 49.646,78**

**Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti): euro 4.000,00**

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Si segnala che nella storia della proprietà del lotto in oggetto manca la corrispondenza dei dati anagrafici della dante causa degli esecutati con quelli della avente causa nella formalità precedente. Detta circostanza potrebbe integrare una ipotesi di mancato rispetto del principio di continuità delle trascrizioni.

\*\*\*\*\*

Dalla documentazione in atti non risultano notizie in merito all'esistenza di provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione e/o divorzio nonché in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42 e successive modificazioni e/o integrazioni.

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e/o integrazioni ed al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e/o integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è fatta a corpo e non a misura ed 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 per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le eventuali 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.

In caso di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario saranno pure la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma VII, del D.M. 227/2015.

La richiesta di visita degli immobili potrà essere formulata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto sia su supporto analogico mediante deposito di busta sia con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12 e 13 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita comparendo di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, D.M. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

**L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia dell'offerta stessa.**

**L'offerta di acquisto deve essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, con le modalità di seguito indicate.**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO**

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, via Sebastiano Olivieri n. 33/A, previo appuntamento telefonico al

numero 3394247555, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal 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 (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione sottoscritta, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia: - le generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico anche mobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per le persone giuridiche: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità complete del legale rappresentante) e sua sottoscrizione autografa; - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto; - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di stima; - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso; - l'indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se diverso, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile, certificato camerale, copia conforme del provvedimento giudiziale autorizzativo) dell'offerente.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è incapace, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Valentina Bonfiglio PEI 112/2022" una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, ed una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la Società Zucchetti (FallcoAste), che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**.

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), fino alle ore

12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione che entro detto 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 la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerta di acquisto telematica si presenta tramite un apposito modulo realizzato dal Ministero della Giustizia.

Sul Portale del gestore della vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, è presente il link per la compilazione di un'offerta.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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

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. Detto 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".

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente 0931/752616.

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, 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, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 112/2022 versamento cauzione" e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 112/2022 versamento fondo spese".

Si ribadisce che, entro detto termine, gli importi di cauzione e fondo spese dovranno essere effettivamente accreditati nel conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sono le seguenti: IBAN IT28D0200817102000106604972.

All'offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

**DISPOSIZIONI COMUNI RELATIVE ALLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALLA AGGIUDICAZIONE**

L'offerta, sia telematica che analogica, è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla gara dell'offerente.

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.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c. (muniti di procura notarile rilasciata in data non successiva alla vendita), 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 come sopra previsto.

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla data, all'ora e nel luogo (sala aste telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà alle operazioni di vendita.

#### **In caso di offerta unica**

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

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma,

a parità di prezzo, sarà prescelta l'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 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.).

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

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, versare il saldo prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura (codice **IBAN IT28D0200817102000106604972**).

Mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, ove il creditore ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo d'aggiudicazione nella misura indicata dal professionista delegato al momento della aggiudicazione e nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento, detratto il fondo spese, e versare l'eventuale residua parte del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

Mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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

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

### **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it);

mediante 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 (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e al contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati *www.casa.it*, *www.idealista.it* e *www.bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito *www.asteannunci.it*.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, via Sebastiano Olivieri n. 33/A, ove il mercoledì ed il venerdì di ogni settimana, dalle ore 16,00 alle ore 17,00 (previo appuntamento telefonico al n° 3394247555), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 19/06/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Valentina Bonfiglio