

Avv. Salvatore Piccione
Via Necropoli Grotticelle 26
Siracusa – Tel./fax 0931 411157
Cell. 328 4121507

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 39/2021 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Salvatore Piccione, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis. c.p.c. per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno in data **5 novembre 2024 alle ore 9,00** presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia (Viale Santa Panagia 109, Siracusa), livello 0, corpo B, fax: 0931 752616.

Premesso che il G.E. Dott.ssa Concita Cultrera con ordinanze del 29.11.2022 e del 16.7.2024 ha disposto procedersi – nominando gestore della vendita la società Asta Legale – alla **vendita sincrona mista** dell'immobile appresso descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà dei fabbricati (capannone e palazzina uffici) e circostante terreno di pertinenza esclusiva esteso mq 14.820 circa, siti nel territorio di Melilli, contrada Bondifé, censiti in catasto fabbricati del Comune di Melilli al foglio 59, particella 989, piano T, Categ. A/10, vani 18, rendita catastale € 3.300 e al foglio 59, particella 1005, piano t, Cat. F3.

Prezzo base d'asta € 386.943,75 (ribassato di $\frac{1}{4}$ per la terza volta). **Valore dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 290.207,81. Minima offerta in aumento € 20.000,00.**

Si tratta di un complesso industriale destinato alla lavorazione dei metalli e a deposito di macchinari utensili, costituito da un capannone, una palazzina uffici e relativa area di pertinenza, sito nel territorio del Comune di Melilli, C.da Bondifé, in prossimità dello svincolo per la zona industriale dell'autostrada Siracusa-Catania. Il complesso è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 159 del 9.7.2007 e della successiva Concessione in variante n. 237 del 31.12.2007. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. L'attuale configurazione degli immobili è diversa da quella approvata a seguito di una diversa distribuzione interna della palazzina uffici, di modifiche dei prospetti sia della palazzina uffici sia del capannone, oltre che per l'assenza del previsto gruppo di servizi igienici all'interno del capannone. Nell'area esterna sono inoltre presenti due tettoie con struttura metallica di tipo precario, prive di titolo autorizzativo edilizio. Le difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016. I costi di regolarizzazione catastale e urbanistica, sono stati stimati in € 4.200,00 e il prezzo di vendita è al netto di tali costi.

Dall'atto di provenienza dell'immobile, allegato alla relazione dell'esperto stimatore, emerge che il terreno oggetto della vendita risulta gravato da servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con qualsiasi mezzo anche meccanico consentito dallo stato dei luoghi, lungo la striscia di terreno, larga circa sei metri, adibita a stradella, a fondo naturale, la quale inizialmente si arrestava all'ingresso della p.lla 835 e successivamente, per consentire l'accesso allo stacco di terreno distinto dalla particella 837, è stata prolungata e costeggia le intere particelle 835 e 836.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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 i 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, 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 non è occupato né dall'esecutato né da terzi e sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risultante dalla documentazione in atti (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, e servitù attive e passive), anche in relazione alla L. n. 47 del 1985 e al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e le 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, comma 6°, della citata legge n. 47 del 28.2.1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dalle visure effettuate dall'esperto stimatore presso il portale siciliano dell'energia, la palazzina uffici risulterebbe dotata di attestato di prestazione energetica i cui dati non sono però disponibili. Il capannone, risultando ancora in corso di costruzione, non necessita di APE ai fini della vendita. Anche relativamente agli impianti l'immobile verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova e viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

Ancora,

- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse, specificando che tali offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito in busta;

- ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

- ritenuto che l'offerente "analogico" deve presentare, presso lo studio del professionista delegato, sito a Siracusa in Via Necropoli Grotticelle n. 26, previo appuntamento telefonico (cell. 328 4121507), una dichiarazione i regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale

dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l’indicazione del prezzo del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell’offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- ritenuto che l’offerta (disciplinata dall’art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente la vendita (4 novembre 2024), precisando che, nel caso di offerta telematica, entro tale termine – a pena di inammissibilità – dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese;

- ritenuto che l’offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa all’interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese. L’importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell’eccedenza. All’esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell’Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l’esame delle offerte. Nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e all’offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione e una relativa al versamento del fondo spese; qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il sottoscritto professionista delegato non riscontri l’effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile;

- ritenuto che 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;

- ritenuto che l’offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d’asta e se l’offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;

- ritenuto che, salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell’offerente;

- ritenuto, inoltre, che in caso di offerte presentate con modalità telematica, le stesse devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

“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.

- Ritenuto che, in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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";

- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile

stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà a una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. 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 dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei 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;

- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese nonché – ove necessario - il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs 1.9.1993, n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato. Ogni relativo onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- ritenuto che sono poste a carico dell'aggiudicatario 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. n. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- ritenuto che del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di delega, verrà data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di vendita e alla relazione dell'esperto) sui siti internet astalegale.net, www.tribunalesiracusa.it,

www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it e – tramite il sistema “Aste Click” - casa.it, idealista.it e bakeka.it.

- Ritenuto che, ai fini dei versamenti di cui in premessa, il conto corrente bancario della procedura esecutiva (intestato allo scrivente n.q. di professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 39/2021 R.G.Es.), acceso presso la UNICREDIT SPA, filiale 22702 Siracusa San Sebastiano, ha il seguente codice IBAN: IT 78 T 02008 17102 000106609104. Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) “procedura esecutiva n. 39/2021 R.G.Es. - versamento cauzione”; 2) “procedura esecutiva n. 39/2021 R.G.Es. - versamento fondo spese”; 3) “procedura esecutiva n. 39/2021 R.G.Es. - versamento saldo prezzo”; 4) “procedura esecutiva n. 39/2021 R.G.Es. - versamento integrazione fondo spese”.

Tutto ciò premesso e ritenuto,

FISSA

la data del **5 novembre 2024, ore 9,00**, per l’esame delle offerte di acquisto senza incanto. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato previo appuntamento telefonico (328 4121507).

Siracusa, 25.7.2024.

Il professionista delegato

Avv. Salvatore Piccione