

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.65/2023 R.E.I.

#### AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta avv. Donatella Zappulla, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, a norma dell'art. 490 c.p.c., giusta ordinanza del 25.01.2024 emessa nella procedura esecutiva immobiliare n. 65/2023 R.E.I.

#### AVVISA

Che in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo i termini e le modalità che di seguito verranno indicati,

#### SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

Con l'osservanza della modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591 bis c.p.c., 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, ai prezzi infra indicati gli immobili che vengono infra descritti,

#### RENDE NOTO

che il giorno **05 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa, nella sala Aste Telematiche - livello 0, corpo B, viale Santa Panagia 109, il sottoscritto Professionista delegato procederà all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e telematiche) del bene immobile di seguito identificato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

##### LOTTO UNICO

Immobile sito in via Malta n. 14, Lentini (SR), piani terra, primo, secondo, terzo e lastrico, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 67, particella 604, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 160 (totale escluse aree scoperte mq 154), rendita catastale € 258,49.

Disponibilità del bene: **occupato dai debitori.**

Prezzo base d'asta: € **25.875,00**

Valore minimo dell'offerta, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., €.  
19.406,25

Rilancio minimo (in caso di gara tra gli offerenti) € 2.000,00.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;

Fondo Spese: non inferiore al 20% del prezzo offerto.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e successive modificazione e/o integrazioni.

L'immobile posto in vendita risulta di proprietà dei 2 debitori, per una quota di proprietà totale pari a 1/2 ciascuno ed è occupato dagli stessi e dalla loro famiglia.

La liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione. La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare offerta d'acquisto deve essere formulata esclusivamente mediante il *portale vendite pubbliche*.

Si rinvia alla consulenza tecnica d'ufficio per la completa descrizione dell'immobile e della condizione urbanistica.

Nello specifico il CTU riferisce che *“l'immobile si presenta difforme rispetto alla planimetria catastale in atti. Le difformità consistono sia in modifiche interne a tutti i livelli dell'abitazione, che in un ampliamento al piano terzo consistente nella chiusura in muratura del preesistente terrazzo. Si segnala, inoltre, la prosecuzione della scala sul lastrico solare con la realizzazione di un vano dedicato neanche esso riportato sulla planimetria catastale. Errato risulta essere inoltre l'estratto di mappa catastale in atti, in quanto l'immobile viene erroneamente identificato come Fg. 67, p.lla 2419. Non essendo possibile sanare dal punto di vista urbanistico le difformità relative alla chiusura del terrazzo al piano terzo, né tantomeno la realizzazione del vano scala al piano lastrico, tali abusi sono destinati ad essere rimossi, con conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi. La planimetria catastale va pertanto aggiornata solo relativamente alle difformità distributive interne. L'immobile, del tipo indipendente, si articola su quattro elevazioni fuori terra oltre il lastrico (piani terra, primo, secondo, terzo e lastrico). L'accesso avviene su Via Malta al civico n. 14. L'accessibilità verticale ai diversi livelli componenti l'abitazione è garantita unicamente dal vano scala interno. L'immobile, cieco su tre lati, affaccia unicamente sulla Via Malta suddetta, strada*

*piccola e prevalentemente ombreggiata nelle diverse ore del giorno. Al piano terra, in adiacenza all'ingresso principale, si trova un vano multifunzione con un piccolo ripostiglio annesso corrispondente al sottoscala. Il vano a piano terra ha un'ulteriore possibilità di accesso indipendente su strada, al momento impraticabile in quanto è stato inibito questo accesso dalla parte interna. Al piano primo si trova un vano cucina/salotto, in adiacenza al quale si trova un bagno ed una piccola lavanderia. Al secondo piano si trova la camera da letto matrimoniale ed il relativo servizio igienico. Al terzo piano si trova la seconda camera da letto con annessa cabina armadi e servizio igienico. Ai piani primo, secondo e terzo vi sono dei piccoli balconi che consentono un affaccio verso l'esterno. La copertura dell'intero fabbricato, del tipo a lastrico solare, è accessibile per mezzo del vano scala. Il fabbricato è realizzato con muratura portante e solai latero-cementizi. I tramezzi interni sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm. Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta al piano terra pavimentazione in marmo. La scala è in parte rivestita con marmo di diverse tipologie. Ai piani primo, secondo e terzo la pavimentazione è del tipo gres porcellanato, con colori e formati diversi ai diversi livelli. Al primo e terzo piano i servizi igienici presentano rivestimenti del tipo gres porcellanato con formati, colori ed elementi decorativi che si articolano nelle diverse pareti. Al secondo piano il servizio igienico è allo stato incompleto, ovvero privo di rivestimenti a parete e sanitari alle pareti. Il pavimento del lastrico solare è in graniglia di marmo di piccolo formato. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tinte miste in base all'ambiente interessato, talune con effetti decorativi. Gli infissi esterni sono in alluminio, con taglio termico e vetrocamera modesti e privi di oscuranti esterni. Non vi sono porte interne. L'immobile non è allacciato al gas metano, pertanto la climatizzazione ambientale avviene tramite split caldo/freddo, posizionati rispettivamente in cucina e nelle due camere da letto. Le unità esterne della climatizzazione sono posizionate nei balconi. L'impianto non risulta catastato. La cottura dei cibi avviene tramite bombola a gas posta in cucina. La produzione di acqua calda ad uso sanitario avviene tramite scaldabagno elettrico posto al piano terra. L'immobile risulta regolarmente allacciato alla rete idrica, fognaria comunale ed elettrica. Si segnala lo stato generale di cattiva manutenzione, vista la presenza diffusa di umidità sulle pareti e sui soffitti e la parziale caduta degli intonaci interni. Anche la scala interna richiede un intervento di manutenzione viste le evidenti lesioni presenti lungo i gradini ai diversi livelli dell'abitazione. L'immobile è di fatto allo stato incompleto, vista l'assenza delle porte interne, l'incompiutezza del servizio igienico del secondo livello, l'assenza di rivestimento di molte porzioni della scala interna, alcune predisposizioni di illuminazione non portate a completamento. Anche sul*

*prospetto esterno si segnala un evidente stato di deterioramento, soprattutto sui balconi, nei quali i ferri della struttura in c.a. risultano a vista e gli intonaci risultano crollati”.*

Per quel che concerne le regolarità edilizie, catastali e urbanistiche del bene, il CTU ha rilevato quanto segue: *“L’immobile veniva edificato con nulla osta di cui alla prat. ed. n. 324 del 15.11.1957 e relativa abitabilità del 15.06.1960 (...omissis...) Con successivo nulla osta di cui alla prat. n. 168 del 01.06.1962 e relativa abitabilità del 27.07.1966 (...omissis....) veniva approvata la costruzione del terzo livello del fabbricato. L’immobile si presenta difforme rispetto alle planimetrie contenute sul titolo edilizio suddetto. Le difformità consistono sia in modifiche distributive interne a tutti i livelli dell’abitazione che in un ampliamento al piano terzo consistente nella chiusura in muratura del preesistente terrazzo. Si segnala, inoltre, la prosecuzione della scala sul lastrico solare con la realizzazione di un vano dedicato, neanche esso riportato sulle planimetrie in atti. Non risulta possibile sanare dal punto di vista urbanistico le difformità relative alla chiusura del terrazzo al piano terzo, né tantomeno la realizzazione del vano scala al piano lastrico. Tali abusi sono pertanto destinati ad essere rimossi, con conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi. Oltre a ciò è necessario sanare le difformità distributive interne. Dall’accertamento telematico presso l’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l’esistenza in atti dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l’immobile”.*

L’immobile con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive verrà posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova, relativamente al quale viene espressamente esclusa la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 dare 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 de eventuali differenza non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### **MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE**

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall’art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n. 32, l’offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono

essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al referente della procedura. Fermo quanto previsto dall'art. 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande 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 telematica.

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, pena l'inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (4 dicembre 2024).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto, siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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

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

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a un suo incaricato, **previo appuntamento telefonico** (3286426222) e presso lo studio del professionista delegato in Siracusa (SR), Via G.B. Perasso n. 20, a pena di inefficacia entro le ore 12:00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, offerta di acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 c.p.c.), in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotate, a cura del delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione di chi materialmente presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato, la data e l'ora del deposito, la data fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra

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

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente contenente, a pena di inefficacia:

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (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), domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale; 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; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti e deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

c) l'indicazione del 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.), e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso; l'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore, 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. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'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.).

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO**

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

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

Il gestore della vendita telematica è **EDICOM FINANCE S.R.L.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale: **WWW.GARAVIRTUALE.IT**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**. Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 e ss. c.p.c.) sino alle ore 12:00 del giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine dovranno essersi perfezionati mediante effettivo accredito delle somme per cauzione e spese nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura**, i versamenti degli imposti richiesti per cauzione e fondo spese.

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata

dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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, ovverosia 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, 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 presentata con modalità telematica** è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni dell'art. 12 e ss. del DM 32 del 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.

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 fax 0931.752616.

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

## MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare anticipatamente e per ciascun lotto per il quale intende concorrere, a pena di inefficacia dell'offerta, **a mezzo bonifico** sul conto corrente bancario intestato alla procedura una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di inadempimento), indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 65/2023 R.G.E., versamento cauzione*", e, con le stesse modalità, una somma pari almeno al venti per cento (20%) del prezzo offerto a titolo di fondo spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza) indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 65/2023 R.G.E., versamento fondo spese*".

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essersi perfezionati, *mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente intestato alla procedura*, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**Le coordinate bancarie del conto corrente della BANCA SELLA intestato alla procedura (Proc. Es. n. 65/2023) sono le seguenti: IT17J0326817100052643902201.**

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di identità e codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale) dell'offerente. In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del

provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del soggetto sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; per le persone giuridiche copia di valido documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (ad es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con l'indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione del fondo spese ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartacea, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili /vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, ed al versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico. La richiesta di eventuali agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente

all'aggiudicazione ma entro la data del versamento del saldo prezzo. Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darò luogo ad aggiudicazione. L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), 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. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diventa definitiva al nome del procuratore. In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza ed eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ed, in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.). le offerte non conformi a quanto disposti dall'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

#### **AGGIUDICAZIONE**

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 (Palazzo di Giustizia di Siracusa, nella sala Aste Telematiche - livello 0, corpo B, viale Santa Panagia 109), mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita,

sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

**In caso di 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  $\frac{1}{4}$  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..

**In caso di più offerte** valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sulla base del prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo), come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili da coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuazione dell'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella in cui sia

allegata la cauzione di maggiore entità, ed ogni altro elemento utile). 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 quella più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta, ovvero quella più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè qualora non sia inferiore alla cd. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente. In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.). il professionista delegato provvederà altresì alle restituzioni previste dall'art. 591 bis c.p.c., 2° comma, n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

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

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE**

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (BANCA SELLA Proc. Es. n. 65/2023 - IT17J0326817100052643902201) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ex art. 41 co. IV d.lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese; tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario



all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

Gli immobili verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene. Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato. L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo nelle modalità di legge, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

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., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione. Del presente avviso verrà data pubblicità: mediante pubblicazione sul *Portale Vendite Pubbliche*, mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 del contatto del professionista delegato e del custode sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it*, *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita

unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Ai sensi dell'art. 4, co. IV bis D.L. 59/16, convertito con modificazioni con L 119/16, gli interessati hanno diritto a visitare l'immobile in vendita entro 15 gg. dalla richiesta che è formulata mediante il portale vendite pubbliche. La pubblicazione sul portale sarà eseguita entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita, mentre le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto. Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 c.p.c., potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via G.B. Perasso n. 20, ove, previo appuntamento telefonico al n. 3286426222, potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 23.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Donatella Zappulla