

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Tevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2017 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

L'avv. Guendalina Corradi, nominata professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva n. 44/2017 R. Gen. Es. Imm. Tribunale di Siracusa, giusta ordinanza del 10 giugno 2022 emessa dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo, e successivo rinnovo del 21.03.2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che GIORNO 18 DICEMBRE 2024, alle ore 9:00

presso il Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia n. 109

nella Sala Aste Telematiche - livello 0, corpo B, n. 27

nel rispetto dell'ordinanza di delega, delle norme del codice di procedura civile e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché del decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, darà luogo alle operazioni relative al quinto tentativo di vendita senza incanto, osservando il modello della vendita telematica sincrona a partecipazione mista, procedendo all'apertura delle buste cartacee e telematiche e all'esame delle offerte di acquisto dell'immobile infra indicato e meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, aggiudicando il bene in presenza dei presupposti di legge.

IMMOBILE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO

Proprietà superficaria dell'alloggio sito in Siracusa, Via Luigi Cassia n. 34, posto al piano sesto della scala "D", interno 12, composto da quattro vani, cucina ed accessori. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 32, particella 2185, sub 52, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, superficie catastale 97 mq, rendita catastale € 604,25, con ogni accessione pertinenza e servitù.

-PREZZO BASE: € 20.442,70 (euro ventimilaquattrocentoquarantadue/70)

(come stimato dal CTU e riportato nella relazione depositata, al netto degli oneri necessari dallo stesso determinati per le regolarizzazioni specificate, già ribassato di un quarto rispetto al precedente tentativo di vendita);

- OFFERTA MINIMA € 15.332,03 (euro quindicimilatrecentotrentadue/03)

(a pena di inefficacia della stessa ex art. 571, comma 2 c.p.c.);

- MINIMA OFFERTA IN AUMENTO € 2.000,00 (euro duemila/00)

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Tevere n. 50 – 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

(in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc).

#### SPECIFICA CHE

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 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, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, sito in Siracusa, Via Tevere n. 50, e presso il luogo fissato per l'esame delle offerte, pertanto presso il Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia n. 109, nella Sala Aste Telematiche - livello 0, corpo B, n. 27.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONI URBANISTICHE

L'immobile è analiticamente descritto nella relazione di stima depositata in data 04.06.2019, e relativi allegati, e nelle successive relazioni integrative rispettivamente del 29.12.2019, del 16.04.2020, del 17.04.2021, dell'11.02.2022 e del 17.05.2022, tutte redatte dall'esperto nominato dal Giudice, Dott. Ing. Spadaro Stefano, allegate al fascicolo della esecuzione, che potranno essere consultate, unitamente agli allegati, ed alle quali si fa espresso rinvio per quanto concerne lo stato di manutenzione e conservazione del bene e quant'altro in esse riportato.

Con riferimento alle informazioni di cui all'art. 173 quater disp. att. Cpc, il perito specifica preliminarmente che *“Il bene immobile si trova nell'area satura di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici, e nella divisione in zone del territorio comunale di Siracusa, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L.R. 37/85 e della L. 765/1967, rientra nella zona “B2.2. Le zone classificate “B2.2” sono definite dall'art.18 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del comune di Siracusa, D.dir. A.R.T.A. N. 669 del 03 agosto 2007 supplemento ordinario GURS del 28 settembre 2007 n. 46 visualizzazione ai sensi dell'art. 4 del D.dir. n. 669/07. Si tratta della parte urbana realizzata attraverso il Piano di Zona (P. di Z.) ex L. 167/62 vigente e ancora non completato nella realizzazione dei servizi pubblici previsti. L'area è oggetto di Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) (Accordo di Programma ratificato con Del. di C.C. n. 96 del 20/8/2002) attraverso il quale è prevista la realizzazione di una parte dei servizi del P. di Z. Oltre a quello di realizzare i servizi previsti dal P.di Z., l'obiettivo è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi”*. Conformità edilizia ed urbanistica. Dalla documentazione prodotta dal CTU si evince che, in data 23.02.1999, il Comune di Siracusa e l'IACP di Siracusa hanno stipulato la *“Convenzione per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865”*, con atto ricevuto dal Notaio Saro Di Trapani già di Siracusa (registrato a Siracusa al n. 351 e trascritto a Siracusa il 26.02.1999 ai nn. 2735/2105). Il diritto di superficie è stato stabilito per la durata di anni 99 dalle rispettive date di decorrenza (art. 3 della convenzione). Ciò premesso, il perito specifica che *“I lavori di costruzione del fabbricato in oggetto sono stati eseguiti attraverso la licenza edilizia n. 2764 rilasciata dal Comune di Siracusa il 14 marzo 1975, in conformità alla pratica edilizia n. 8941. L'istituto Autonomo Case Popolari*

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

della provincia di Siracusa in base alla legge n. 60 art.15/1 del 14/02/1963 realizza n.72 alloggi... in contrada "Mazzarona".

Da un confronto con lo stato di fatto ed il progetto edilizio n. 8941/74', il CTU ha riscontrato delle difformità alla licenza edilizia n. 2764/75', rilevando la non conformità allo strumento urbanistico edilizio vigente. Nello specifico: "...una diversa distribuzione degli spazi interni, locale cucina e soggiorno, e chiusura della veranda con struttura precaria in alluminio". Specifica il perito che per la chiusura della veranda non si può ottenere il permesso in sanatoria perché trattasi di aumento di volumetria e quindi non conforme allo strumento urbanistico vigente. Viceversa "...la difformità tra lo stato di fatto e la licenza edilizia n. 2764 del 10/10/1974 sulla diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata attraverso la presentazione di una CILA, comunicazione inizio lavori, asseverata da un tecnico professionista, secondo le disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia del Testo Unico, art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dell'art. 3 della L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana. In questo caso trattasi di CILA tardiva, si fa riferimento all'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 in cui la mancata comunicazione asseverate dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro....Oltre a ciò, bisogna prevedere la variazione catastale che comporta il versamento di un tributo di 50 euro per l'unità immobiliare variata. Sia la CILA sia la denuncia di avvenuta variazione catastale presentata da un tecnico abilitato alla professione, sono soggette a parcella in base all'onorario attribuito per le prestazioni svolte. I costi di sanatoria da considerare, comprensivi di sanzione pecuniaria, variazione catastale e pratica edilizia per comunicazione inizio lavori asseverata si aggirano sui 3.000 euro." (vedi rel. del 04.06.2019, pag. 10-11). Con perizia integrativa depositata in data 29.12.2019, il perito quantifica, altresì, i costi per la rimozione della struttura in alluminio realizzata nella veranda, indicandoli in euro 158,00, ed i costi per il rilascio del certificato di agibilità, di cui l'immobile è sprovvisto, indicandoli in euro 1.632,00. Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono complessivamente quantificati dall'esperto estimatore in euro 4.790,00.

Sotto altro aspetto, a seguito delle indagini espletate, il perito specifica ulteriormente che: "\*\*\*\*\* ha la proprietà superficaria dell'unità immobiliare ....., costituita da un alloggio sito in Comune di Siracusa alla via Luigi Cassia n. 34, posto al piano sesto della scala "D", interno 12, composto da quattro vani, cucina ed accessori...." acquisita "...attraverso atto di compravendita del 30/10/2007 (registrato ad Augusta, il 31.10.2007 al n. 957 e trascritto in data 02/11/2007, ai nn Reg. Part. 16727, Reg. Gen. 26315 ), notaio ....., di provenienza dall'istituto autonomo per le case popolari della provincia di Siracusa. Invece la proprietà per l'area appartiene al Comune di Siracusa. Si sottolinea la mancanza di voltura la quale non permette la vendita; nella visura catastale dovrebbe risultare \*\*\*\*\* e non l'istituto autonomo per le case popolari di Siracusa. Pertanto, affinché ci sia continuità e l'immobile possa essere venduto bisogna volturarlo" (vedi rel. del 04.06.2019, pag. 11). Al riguardo si rileva che, successivamente, l'esperto estimatore ha provveduto a presentare domanda di voltura

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: gundalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

catastale, all'esito depositando la relativa documentazione attestante la avvenuta corretta intestazione dell'immobile.

Si precisa che l'art. 8 dell'atto di provenienza del bene posto in vendita prevede che "...per un periodo di tempo di cinque anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda vendere l'alloggio, deve darne comunicazione all'I.A.C.P. di Siracusa che potrà esercitare il diritto di prelazione". Al riguardo l'esperto specifica: "...come disposto nell'atto di compravendita, è previsto il diritto di prelazione dell'ente (IACP di Siracusa) del 10% sulla rendita catastale come da legge regionale 43 del 3.11.94 e recepita in Sicilia dalla legge nazionale 560 del 1993. In particolare prevede un importo di euro 6.000 più 22% di iva, 298 euro di diritti di segreteria e due marche da bollo da 16 euro" (vedi rel. del 04.06.2020, pag. 12).

Il perito precisa che non vi sono spese condominiali ordinarie e straordinarie ed eventuali spese condominiali scadute (vedi rel. del 04.06.2019 pag. 12).

Il perito quantifica il valore della proprietà superficaria dell'immobile posto in vendita, a tal fine premettendo che la Convenzione tra il Comune di Siracusa e l'IACP di Siracusa per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie, stabilito per la durata di anni 99 dalle rispettive date di decorrenza, è stata stipulata il 23/02/1999, con trascrizione del 26/02/1999, ma con decorrenza dal 15 aprile 1978, come specificato a pagina 10 della detta convenzione. Indica quindi la durata residua del diritto di superficie, nell'anno 2022, in anni 55 e su tale base determina il valore della proprietà superficaria pari ad € 64.609,00, già decurtato dei costi per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, quantificati in di € 4.790,00.

L'Ing. Stefano Spadaro ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica, APE, ai sensi del D.lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss. mm. ii. relativo agli edifici residenziali ad uso abitativo, rivelando una classe energetica "F" di 205,26 kWh/m<sup>2</sup> anno .

**Disponibilità del bene.** Allo stato l'immobile è occupato da soggetto autorizzato, giusta provvedimento emesso dal GE.

Si da atto che il sottoscritto professionista delegato alla vendita è anche custode giudiziario dell'immobile posto in vendita, giusta ordinanza di nomina del 02.08.2018.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, valutato e descritto dal CTU nella relazione di stima, integrazioni alla stessa e relativi allegati pubblicati sui siti internet più avanti indicati, unitamente al presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.



*Avv. Guendalina Corradi*  
Via Fevere n. 50 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
PEC: guandalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

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 nella relazione dell'esperto stimatore, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che, se presenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura del professionista delegato e con spese a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risultante dalla documentazione agli atti della procedura, anche in relazione alla legge 28/02/1985, n. 47 ed al Testo Unico di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario, se necessario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del detto Testo Unico, e di cui all'art. 40, comma 6 della detta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro giorni 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Per l'immobile posto in vendita è stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica (APE), ma non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio dello stesso, per i quali è esclusa ogni garanzia di legge in materia, siano conformi alle normative vigenti.

Si evidenzia inoltre che non risultano ulteriori informazioni oltre quelle che emergono dalle note di trascrizione prodotte in atti dal creditore, dagli atti del fascicolo della procedura e dalla relazione di stima, integrazioni alla stessa e relativi allegati.

Se l'immobile, dopo la vendita, risulterà ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal presente avviso, dall'ordinanza del GE, dal codice di procedura civile, nonché, dal Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)). Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore (e fatti salvi i divieti speciali previsti dalla legge), entro le ore 12:00 di martedì, 17 dicembre 2024, a pena di inefficacia, potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Tevere n. 50 – 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

partecipazione scelta. L'offerta di acquisto, sia presentata in forma cartacea che telematica, è irrevocabile, (e di ciò se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente), salvo che il giudice ordini l'incanto, siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta (art. 571, comma 3 c.p.c.). Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c., secondo le modalità più avanti indicate, distinte per la presentazione dell'offerta in forma cartacea e per quella in forma telematica, e depositare, secondo le medesime modalità, un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza.

L'offerta non è efficace se perviene dal debitore, che non può presentare offerte, se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., (entro le ore 12:00 di martedì, 17 dicembre 2024), se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato, se non è accompagnata dal deposito della cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto come appresso indicato. L'offerta deve essere, altresì, accompagnata dal deposito del fondo spese in misura non inferiore al 20% del prezzo offerto.

L'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale.

\*\*\*\*\*

Le offerte devono essere presentate rispettando le modalità di seguito indicate, distinte per l'offerta presentata in forma cartacea e per l'offerta presentata in forma telematica.

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto con modalità analogica (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile dall'art. 571 c.p.c. e ss ) dovranno essere presentate, (previo appuntamento telefonico: 0931/62577; 340/4659725), al sottoscritto professionista delegato, avv. Guendalina Corradi, presso il proprio studio sito in Siracusa, Via Tevere n. 50, entro le ore 12:00 di martedì, 17 dicembre 2024, in busta chiusa, a pena di inammissibilità, che sarà comunque ulteriormente sigillata, in modo idoneo, dal professionista delegato o da un suo incaricato. All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un 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; il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo di € 16,00 (o comunque dell'importo vigente al momento della presentazione) da applicare sull'offerta, con cui si manifesta l'intenzione di voler acquistare l'immobile posto in vendita, contenente, a pena di



*Avv. Guendalina Corradi*  
Via Tevere n. 50 - 96100 Siracusa  
Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

inefficacia, i requisiti di seguito indicati (v. ordinanza di autorizzazione alla vendita):

- I dati identificativi del soggetto offerente: in caso di offerta presentata da persona fisica, essa deve essere sottoscritta dall'offerente e dovrà indicare: le generalità complete dell'offerente, quindi nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di una impresa o di una professione, nonché residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. Dovrà essere altresì indicato lo stato civile e, se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale esistente. Nella ipotesi di comunione legale dei beni, se l'acquisto ricade nella comunione legale, devono essere indicati anche i dati del coniuge (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza). Invece, per escludere l'acquisto dalla comunione ai sensi dell'art. 179, ultimo comma c.c., il coniuge non acquirente, in caso di aggiudicazione in favore del coniuge offerente, dovrà rendere a verbale apposita dichiarazione riconoscendo l'acquisto come bene personale del coniuge, partecipando pertanto alle operazioni di vendita; in caso di offerta presentata da un minore o da un incapace, essa dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da quello che tra loro esercita la potestà esclusiva, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero dal legale rappresentante, e dovrà indicare: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa sia dei genitori/legale rappresentante, sia del minore/incapace, nonché, gli estremi del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata da società, associazione, comitato o altra persona non fisica, essa dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà contenere le relative generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa), nonché, la denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA della società, associazione, comitato o altra persona non fisica; in caso di offerta presentata dal procuratore speciale essa dovrà contenere, oltre a quanto prescritto nei precedenti punti con riferimento al soggetto rappresentato, i dati del procuratore speciale; in caso di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da ciascun offerente e, con riferimento ad ogni partecipante, dovrà indicare quanto riportato nei precedenti punti. In tale fattispecie si dovrà specificare chi, tra questi, avrà la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento nella ipotesi di gara; in caso di offerta presentata da un avvocato per persona da nominare, essa dovrà essere sottoscritta dall'avvocato e dovrà contenere le generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto nel Comune di Siracusa) solo allo stesso riferite.

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

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

- l'anno e del numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- il referente della procedura;
- la data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 571, comma 2 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
- l'importo della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, ed i dati relativi all'assegno circolare non trasferibile o del vaglia postale non trasferibile, intestato "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", a mezzo del quale dovrà essere versata la cauzione;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo ed i dati relativi all'assegno circolare non trasferibile o del vaglia postale non trasferibile, intestato "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", a mezzo del quale dovrà essere versato il fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati;
- il recapito telefonico e l'eventuale recapito di posta elettronica certificata.

\*\*\*\*\*

#### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Asta Legale spa, che vi provvederà tramite il suo portale "www.spazioaste.it". Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, sempre entro le ore 12:00 del 17 dicembre 2024, 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 tramite il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella postale di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.



*Avv. Guendalina Corradi*  
Via Tevere n. 50 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

- 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere quanto indicato nell'art. 12, titolato “ *Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*”, del D.M. 32/2015, e quanto ulteriormente specificato, quindi:
  - i dati identificativi dell'offerente, come sopra specificato con riferimento alla presentazione dell'offerta con modalità cartacea a cui si fa rinvio;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - la descrizione del bene;
  - l'indicazione del referente della procedura;
  - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - il prezzo offerto (non inferiore del 25% rispetto al prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta d'acquisto ex art. 571, comma 2 c.p.c.);
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - L'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
  - La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - L'importo versato a titolo di fondo spese (non inferiore al 20% del prezzo offerto);
  - La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
  - Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per la cauzione e la somma oggetto del bonifico per il fondo spese;
  - L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (D.M. 32/2015, art. 12, comma 5) o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (D.M. 32/2015, art. 12, comma 4), utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento (D.M. n. 32/2015);
  - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei suoi allegati e del presente avviso di vendita;



*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

- L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento ex art. 587 c.p.c.) ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto (che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza), esclusivamente tramite due separati bonifici bancari sul conto corrente bancario acceso presso la BPER Banca, intestato a "Tribunale di Siracusa, Proc. Esec. Imm. n. 44/2017" al seguente IBAN: IT78Q05387I7100000003668831. I bonifici, con causale rispettivamente "Proc Esecutiva RGEI n. 44/2017, lotto unico, versamento cauzione" e "Proc Esecutiva RGEI n. 44/2017, lotto unico, versamento fondo spese", dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle relative somme abbia luogo entro le ore 12:00 di martedì, 17 dicembre 2024, (v. ordinanza di autorizzazione alla vendita).

- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato o con bonifico bancario o con carta di credito, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito fax 0931/752616 dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

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

Si riporta il testo degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, a cui l'offerta presentata con modalità telematica deve conformarsi: 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

*Avv. Guendalina Corradi*  
*Via Tevere n. 50 - 96100 Siracusa*  
*Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725*  
*E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com*  
*PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it*

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

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/450946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

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".

#### ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inefficacia, osservando le disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate, i seguenti documenti:



*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 – 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

- se l'offerta è formulata da persona fisica: fotocopia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e, se l'acquisto ricade in comunione legale dei beni, anche del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata da un minore o un incapace: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori o del rappresentante legale, nonché del minore o dell'incapace ed altresì copia autentica del ricorso e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata da società, associazione, comitato o altra persona non fisica: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante legale e copia del documento (ad esempio, certificato / visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente; inoltre, se il soggetto offerente è iscritto nel registro delle imprese, deve essere allegato un certificato camerale aggiornato, altrimenti copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto;
- se l'offerta è formulata da un procuratore speciale: fotocopia dei documenti appena indicati ai superiori punti, relativi sia al soggetto rappresentante che al soggetto rappresentato, nonché originale/copia autentica della procura speciale;
- se l'offerta è formulata da più persone, oltre ai documenti appena indicati ai superiori punti relativi a ciascuno dei soggetti offerenti, essa deve contenere: in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se essa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con 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; in caso di offerta formulata con modalità telematica, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti in favore del 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.
- se l'offerta è formulata da un avvocato per persona da nominare: fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del solo avvocato;

All'offerta dovrà essere altresì allegata:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese, pertanto: in caso di offerta cartacea all'interno della busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili, e relative fotocopie fronte e retro, entrambi intestati "avv. Guendalina Corradi n.q. di professionista delegato", uno per un importo non inferiore del 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, (che sarà trattenuta in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc), ed un altro a titolo di fondo spese, nella percentuale del 20% del prezzo proposto (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese conseguenti all'aggiudicazione, fatta salva la restituzione dell'eventuale eccedenza); in caso di offerta telematica dovranno essere allegate

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

copia delle contabili di avvenuto pagamento, tramite due separati bonifici bancari sul conto della procedura, dell'importo della cauzione e del fondo spese, come sopra indicato, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato.

#### OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, ore 9:00 di mercoledì, 18 dicembre 2024, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste, dunque presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, V.le Santa Panagia n. 109, livello 0, corpo B, n. 27, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [wwwspazioaste.it](http://wwwspazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali inviate dal gestore della vendita telematica 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 e che, nel caso di più offerte, l'assente non potrà partecipare alla gara di cui all'art. 573, comma 1 c.p.c.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [wwwspazioaste.it](http://wwwspazioaste.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [wwwspazioaste.it](http://wwwspazioaste.it). Dopo le verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia innanzi al delegato alla vendita.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

#### Offerta unica

Se l'offerta è unica ed è uguale o superiore al prezzo base nella misura indicata nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta (art. 572, comma 2 c.p.c.). Se invece l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, quindi se non è inferiore all'offerta minima, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene non esservi seria possibilità di conseguire un

*Avv. Guendalina Corradi*  
Via Fevere n. 50 - 96100 Siracusa  
Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572, comma 3 c.p.c.).

Qualora siano state 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.

#### **Pluralità di offerte**

Se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara, (cioè anche nel caso di due o più offerte di identico valore), con la modalità sincrona mista, quindi con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte personalmente, sulla base dell'offerta più alta (art. 573, comma 1 c.p.c.). La gara avrà inizio subito dopo il vaglio dell'ammissibilità delle offerte pervenute, con aumenti non inferiori al rilancio minimo pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo - indicato nel presente avviso come minima offerta in aumento (€ 2.000,00 euro duemila/00) - da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta immediatamente precedente. 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 delegato, 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. Allorché siano decorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il bene è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara, dunque nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, così dimostrando gli offerenti di non volervi aderire, il bene sarà aggiudicato a colui che ha proposto l'offerta migliore. Al fine di individuare la migliore offerta si tiene conto dell'entità del prezzo, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel tempo più breve possibile, ovvero in subordine quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Sia nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara, se l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene è senz'altro aggiudicato.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o all'assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ma sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.

Qualora sia presentata istanza ex art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II

*Avv. Guendalina Corradi*  
 Via Severe n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/430946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

c.p.c.) (v. ordinanza di delega).

\*\*\*\*\*

Il gestore tecnico della vendita telematica, Asta Legale Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

\*\*\*\*\*

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

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

Il professionista delegato provvederà alle restituzioni previste dall'art. 591 bis comma 2 n. 13 c.p.c., al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente.

\*\*\*\*\*

**Si rende noto altresì:**

- che, in caso di offerta presentata da un avvocato per persona da nominare, l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare e documentare, nei tre giorni successivi alla aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico, tutti i dati relativi al soggetto per il 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 diverrà definitiva a nome dell'avvocato (art. 583 c.p.c).
- che l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione - a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione, oltre l'eventuale pagamento della differenza del prezzo che verrà ricavato dal nuovo incanto se esso, unito alla cauzione confiscata, sarà inferiore a quello offerto (art. 587 cpc) - dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura agli estremi sopra indicati e nello stesso termine e con le medesime modalità, eventuale integrazione del deposito per spese;
- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, il pagamento sarà effettuato direttamente all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, da effettuare sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione e nella misura e con le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato, e che qualora il prezzo di



**Avv. Guendalina Corradi**  
 Via Severe n. 50 - 96100 Siracusa  
 Tel. 0931/62577; fax n. 0931/480946; cell. N. 340/4659725  
 E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
 PEC: guendalina.corradi@www.catisiracusa.legalmail.it

vendita ecceda il credito fondiario, sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo al professionista delegato al quale dovrà comunque consegnare l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente;

- 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 con spese a carico dell'aggiudicatario;
- che sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione, 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 c. VII del D.M. 227/2015;
- che 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.

#### PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Conformemente all'ordinanza di delega, del presente avviso verrà data pubblicità almeno 45 giorni prima la scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

- mediante pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore, alle foto e parte degli allegati;
- mediante pubblicazione sui siti internet [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima indicata nel medesimo avviso di vendita e del contatto del professionista delegato e custode;
- mediante pubblicazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore, alle foto e parte degli allegati.

Del presente avviso verrà data, altresì, pubblicità almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore, alle foto e parte degli allegati.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili in vendita entro 15 giorni dalla richiesta che deve essere formulata mediante il portale delle vendite pubbliche, ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016.

Il presente avviso verrà comunicato a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data



*Avv. Guendalina Corradi*  
Via Tevere n. 50 - 96100 Siracusa  
Tel. 0931/62577; fax n. 0931/430946; cell. N. 340/4659725  
E-mail: guendalinacorradi@hotmail.com  
PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it

fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, a chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'art. 570 c.p.c., previo appuntamento (cell: 340/4659725; tel.: 0931/62577; mail: guendalinacorradi@hotmail.com; PEC: guendalina.corradi@avvocatisiracusa.legalmail.it), presso lo studio sito in Siracusa, Via Tevere n. 50.m

Quale supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Asta Legale ai seguenti recapiti:

telefono: 02 800 300 21 ; e mail: garaimmobiliare@astalegale.net .

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

Siracusa, 17 settembre 2024

Il professionista delegato

*avv Guendalina Corradi*  
