

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2023 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Sottoscritto avv. Gaetano Scifo, per delega ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione competente con ordinanza del 5/3/2024, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29/1/2025 alle ore 10,00** presso il Tribunale di Siracusa, in Viale Santa Panagia n. 109, nella Sala Aste Telematiche, stanza n. 26, si terrà la vendita senza incanto con gara eventuale degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate

FISSA

il termine improrogabile per la proposizione delle offerte di acquisto, pena esclusione dalla partecipazione, in modalità cartacea ed in modalità telematica alle ore 12,00 del giorno non festivo precedente la vendita

DECRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO PRIMO (N. 1)

**“Laboratorio per arti e mestieri sito nel Comune di Pachino, in Via Quintino Sella n. 7 Piano Terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 5652, sub. 1, cat. C/3 classe 3, consistenza 136 mq, rendita € 441,11”:** al **prezzo base di €. 29.813,00** = offerte in aumento in caso di pluralità di offerenti: €. 1.000,00= **Prezzo minimo** da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) **€. 22.360,00.**

LOTTO SECONDO (N. 2)

**“Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Pachino, in Via Quintino Sella n. 7/A Piano 1-2, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 5652, sub. 2, cat. A/3 classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 387,34”:** al **prezzo base di €. 73.700,00** = offerte in aumento in caso di pluralità di offerenti: €. 1.000,00= **Prezzo minimo** da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) **€.**  
**55.275,00**

## LOTTO TERZO (N. 3)

Appartamento di tipo rurale sito nel Comune di Pachino, in Via Unità n. 71 - 73 Piano Terra, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n°15, part. 7388, sub. 1 e sub. 2, cat. A/6 classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 74,37: al **prezzo base di €. 21.940,00** = offerte in aumento in caso di pluralità di offerenti: €. 1.000,00= **Prezzo minimo** da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) **€. 16.455,00.**

## DESCRIZIONE

“L'unità edilizia rilevata è ubicata nel territorio di Pachino, in via Q. Sella, al civico 7, piano terra, primo e secondo, angolo Via Unità 71 -72 piano terra, ricadente in zona A1 di P.R.G.

L'unità nel suo complesso, consiste in una unità adibita a laboratorio a piano terra (p.lla 5652 sub. 1 cat. C/3 e p.lla 7388 sub. 2 cat. A/6) e due unità abitative rispettivamente a piano primo (p.lla 5652 sub 2 cat. A/3) e piano secondo (al catasto ancora terrazzo).

Nell'immobile, vi sono presenti due accessi un portone principale ingresso vano scala per accedere ai piani superiori ed un'apertura con saracinesca da cui si accede al locale laboratorio a piano terra dove entrando troviamo, sulla sinistra una porta interna per accede al vano scala che porta agli appartamenti, di fronte all'apertura principale in fondo alla stanza abbiamo una finestra ed un altro accesso che davano su cortile privato ma allo stato attuale sono stati chiusi. Il laboratorio risulta composto tutto in un unico ambiente con la sola presenza di una parte di parete divisoria che inizia dall'estremità della stanza per una lunghezza di ml 5,60 al fine di dividere la stanza in modo parziale in due ambienti. L'intero locale ha un'altezza di ml 4,00. Sul lato destro del locale si nota la presenza di un'apertura interna che comunica la p.lla 7388 sub 1 adibita a locale deposito. Entrando da questa apertura ricavata dall'apertura sul muro divisorio, troviamo una prima stanza con in fondo un portone di accesso su via Unità n. 75 con un'altezza che va da ml 5,80 a ml 4,07 in quanto al di sopra vi è un piano soppalcato, da questa stanza si accede mediante un'altra porta in un'altra stanza con la stessa destinazione d'uso della prima dove abbiamo sulla destra in corrispondenza di un secondo portone di accesso su via Unità n. 73 una scala che porta in un piano ammezzato utilizzato sempre come deposito posto in corrispondenza delle due stanze, sempre a piano terra comunicante con l'ultima stanza descritta si accede ad un'ultima stanza che funge da garage con altezza di ml 3,90 e con accesso principale sempre su via Unità.

Tutti gli ambienti a piano terra si caratterizzano nel non avere rifiniture di rilevante importanza. Si rilevano solo nella stanza con accesso da via Quintino Sella una pavimentazione in gres e in parte di pareti rivestimenti con piastrelle in quanto dal tipo di rifiniture sia stata utilizzata in passato come autolavaggio; l'infitto d'ingresso è in alluminio e vetro e le pareti sono finite di tinteggiatura. Per quanto riguarda la parte adibita a magazzino (p.lla 7388 sub.1) presenta portoni di accesso su via pubblica in legno, una pavimentazione in mattoni di cemento, le pareti rifinite di strato di tinteggiatura ed il soppalco prima descritto con solaio in tavolato.

Entrando dal portone principale su via Quintino Sella n.7, si accede direttamente al vano scala che porta a piano primo dove abbiamo il primo appartamento (foglio 5652 sub.2); entrando nell'appartamento abbiamo subito un corridoio che porta all'ingresso delle stanze presenti nell'appartamento così composte: una camera soggiorno attaccata ad una stanza adibita a studio entrambe con accesso su balcone di via Quintino Sella, a seguire troviamo sulla sinistra del corridoio una stanza adibita a ripostiglio ed in fondo una stanza adibita a cucina con porta finestra che da su balcone chiuso; di fronte al ripostiglio il corridoio si allarga permettendo l'accesso alla camera da letto con parete adiacente alla cucina ed anch'essa con porta finestra che da accesso su balcone coperto a seguire abbiamo un bagno completo di ogni pezzo sanitario e una cameretta. Si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici,

pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi in alluminio.

Uscendo dall'appartamento a piano primo e ritornando nel vano scala si accede al piano successivo di cui al catasto risulta ancora terrazzo ma invece vi è stato ricavato un altro appartamento così descritto. Entrando troviamo un unico ambiente che funge da cucina soggiorno con accesso su balcone che si affaccia su via Quintino Sella dove è stato ricavato un ripostiglio esterno, ritornando dentro dopo la cucina è stato ricavato un disimpegno da cui si accede ad un ripostiglio con annesso bagno, ad una camera da letto matrimoniale con accesso su balcone e un'altra camera di uso vario con accesso su un piccolo balconcino intercluso. Si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato, gli infissi in alluminio.

Dall'indagine visiva di entrambi gli appartamenti si constata che gli ambienti sono riscaldati tramite pompe di calore, invece per l'acqua calda sanitaria è presente boiler con solare termico. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

L'immobile si presenta sommariamente in buone condizioni strutturali. Dall'esame della documentazione urbanistica, non è stato possibile trovare alcuna documentazione che ne attesti la regolarità edilizia.

Dall'esame della documentazione catastale, si è accertata la mancanza del collegamento delle unità a piano terra, così come del soppalco e della destinazione d'uso a magazzino – laboratorio della p.lla 7388 sub. 2 al piano terra; del piano primo che ha una distribuzione interna diversa da quella rappresentata nell'elaborato planimetrico; e del piano secondo che risulta accatastato come terrazzo.

Per la regolarizzazione del piano terra, è necessario ripristinare la chiusura del collegamento tra le due unità (p.lla 5652 sub 1 e p.lla 7388 sub 2); rimuovere il soppalco presente nella p.lla 7388 sub 2 e ripristinare le aperture originarie sul prospetto di via Dell'Unità.

I ripristini e le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 7.000,00.

Per la regolarizzazione della nuova distribuzione interna del piano primo, è necessaria una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 3 comma 5 della Legge Regionale n. 16 del 2016, mentre le difformità presenti al secondo piano non possono essere sanate e quindi dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo complessivo di circa € 15.000,00.

Tali lavori dovranno essere asseverati da un progettista che dovrà redigere una dichiarazione di regolare esecuzione.

L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare".

Il tutto come meglio descritto nella relazione in atti e sue eventuali integrazioni dell'esperto che si intende parte integrante del presente avviso di vendita, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si

fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, difformità, a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

#### STATO DI POSSESSO

Custode degli immobili in questione è lo stesso Professionista Delegato. Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto possono esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e che tale richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche.

#### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni. Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento

\*\*\*

#### DISCIPLINA DELLE OFFERTE E MODALITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte di acquisto degli immobili oggetto di avviso. Ai sensi degli art.t. 569 e 571 c.p.c., dell'art. 161ter disp. att. c.p.c. e degli artt. 12, 13 e 22 D.M. n. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata entro le ore 12,00 del giorno non festivo precedente la vendita sia in forma ordinaria cartacea, sia in forma telematica, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, in tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

A) DOMANDE DI PARTECIPAZIONE IN FORMA CARTACEA

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio in Avola, Piazza vittorio Veneto n. 19, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9 alle ore 12, o fino a trenta giorni prima previo appuntamento telefonico al n° 0931833972, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'articolo 571 del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta, che dovrà contenere gli assegni di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato. L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in bollo contenente, a pena d'inefficacia, la somma che viene offerta, l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la sua sottoscrizione autografa (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale con indicazione dei dati anagrafi del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, nonché, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso, del tempo (non superiore a quello indicato nel presente avviso) e del modo di pagamento del prezzo, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 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. L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta è altresì vincolante: pertanto, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

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

ASSEGNI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), 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).

#### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura speciale o certificato camerale), dell'offerente.

#### B) DOMANDE DI PARTECIPAZIONE IN FORMA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL che vi provvederà a mezzo del suo portale

#### 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.

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. 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.

*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.

*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.



*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.

\* \* \*

- Per l'esecuzione dei versamenti il codice IBAN del conto della procedura è: IT61U0503684630CC0341245368.

- Si precisa che il bonifico deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 67/2023 versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 67/2023 versamento fondo spese", con l'indicazione del numero di ruolo della procedura;

- 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 D.P.R 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali";

- si precisa che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

b) se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

- c) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- d) L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dell'attuazione dell'Ordine di liberazione dell'immobile trasferito. In mancanza di espresso esonero nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

### AGGIUDICAZIONE

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

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

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c.;

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c.;

- qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);

- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita; una copia informatica deve essere depositata nel fascicolo dell'esecuzione; ***il verbale deve essere redatto anche in caso di vendita deserta;***

- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591<sup>bis</sup> c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate), senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore autorizzazione del Giudice;

\* \* \*

Entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato od a suo incaricato ad hoc, il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile (non postale) intestato al professionista delegato (uno per ciascun lotto per il quale è avvenuta l'aggiudicazione) 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. 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'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

#### 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., debbono 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 (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it); mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto degli immobili 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 custode sui siti Internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto).

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 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Avola, Piazza Vittorio Veneto n. 19 (previo appuntamento telefonico al n° 0931833972), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.

Siracusa, 13/11/2024

#### IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Gaetano Scifo