

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 304/2011 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Claudio R. LO RE, delegato con decreto del G.E. del 2/05/2024, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, rende noto che con la predetta ordinanza:

- è stata disposta la vendita dell'usufrutto pieno del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata e di seguito descritto;
- è stato disposto lo svolgimento delle operazioni di vendita con le modalità di vendita in via telematica, secondo il modello di vendita sincrona mista previsto dall'art.22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32, **che avrà luogo presso la sala aste telematiche del Tribunale di Siracusa, sita nel Palazzo di Giustizia di Viale Santa Panagia in Siracusa, livello 0, corpo B, Aula n.27;**
- è stato nominato referente della procedura lo scrivente professionista delegato;
- è stato nominato gestore della vendita telematica la Società ASTA LEGALE, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Ritenuto che il tentativo di vendita espletato in data 05/04/2024 ha avuto esito negativo, occorre espletare un ulteriore tentativo di vendita, con prezzo base ribassato, ai sensi di Legge, del compendio di seguito indicato, alle seguenti condizioni:

COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA:

LOTTO 1:

A) USUFRUTTO PIENO DEL LOCALE MAGAZZINO DI MQ. 141,50 CIRCA, SITO IN AVOLA, NELLA VIA F. TURATI CIV. 77 BIS, PIANO TERRA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO N. 51 PART. 1258 SUB 14;

B) USUFRUTTO PIENO DELLA CASA UNIFAMILIARE SU PIÙ LIVELLI (PIANO TERRA, PIANO PRIMO, PIANO SECONDO E TERRAZZO CALPESTABILE), SITA IN AVOLA, NELLA VIA F. TURATI CIV. 77, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 226,70 CIRCA, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N. 51 PART. 1258, SUB 15;

PREZZO BASE D'ASTA: € 81.696,1 (Euro, ottantunomilaseicentonovantasei/1). Offerta minima, € 61.272,07 (Euro, sessantunomiladuecentosettantadue/07), pari al suindicato prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO 2:

USUFRUTTO PIENO DEL GARAGE SITO IN AVOLA (SR), NELLA VIA F. TURATI S.N.C., DELLA SUPERFICIE DI MQ. 21,50 CIRCA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO N. 51 PART. 1258 SUB 2;

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.670,31 (Euro, tremilaseicentostantanta/31). Offerta minima, € 2.752,74 (Euro, duemilasettecentocinquantadue/74), pari al suindicato prezzo base ridotto di un quarto.

A completamento della descrizione del compendio immobiliare, nella relazione di stima in atti si legge:

A) LOCALE MAGAZZINO SITO IN AVOLA (SR) NELLA VIA F. TURATI CIV. 77 BIS, PIANO TERRA; FOGLIO N. 51 PART. 1258 SUB 14.

“... Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra e facente parte di un edificio a complessivi tre piani fuori terra ... realizzata in epoca certamente successiva all'anno 2002 (la concessione edilizia è stata rilasciata il 6 agosto 2002 ndr). ...

... Le caratteristiche fisiche, tipologiche, la data di rilascio della concessione edilizia e la documentazione allegata alla stessa, fanno ritenere che si tratti certamente di un edificio a struttura portante in calcestruzzo armato con muratura di confine in blocchi di laterizio e solai del tipo di latero-cemento. ...

... All'interno il locale a oggi presenta non ultimato, nel senso che è totalmente privo di pavimentazione e d'intonaci; è dotato di regolare utenza elettrica di allaccio idrico e fognario, entrambi collegati all'abitazione adiacente. ...

... L'ingresso al magazzino è provvisto di due ampie aperture dotate di serranda di lamiera zincata non smaltata, ad apertura manuale; ... il locale risulta privo di superfici finestrate, fatta eccezione per le due aperture appena dette ovviamente. ...

... Si precisa che il locale presenta, rispetto alla documentazione tecnica depositata agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Avola, (rif. Pratica in concessione edilizia n° 414 anno 2001 Conc. Edilizia n° 85) una difformità.

In fase di sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto esistente agli atti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. allegato 4); tuttavia quanto rilevato (e

quindi esistente come detto) è difforme dal progetto in Concessione Edilizia rilasciato dal Comune di Avola; vale e a dire che una parte di superficie destinata a magazzino pari a circa 40 mq., è destinata in realtà a camera da letto padronale, a bagno ed a disimpegno; tutti i locali predetti affacciano all'interno di una piccola corte interna all'edificio. ...”

B) CASA UNIFAMILIARE SU PIÙ LIVELLI, SITA IN AVOLA (SR) NELLA VIA F. TURATI CIV. 77, FOGLIO N. 51 PART. 1258 SUB 15. COMPOSTA DA

“... Piano primo

Poiché lo stato dei luoghi non corrisponde (nella distribuzione dell'unità ambientali) al progetto approvato in concessione edilizia, lo scrivente ritiene superfluo descrivere minuziosamente lo stato delle stesse in quanto difformi e quindi suscettibili di variazione ai fini della regolarizzazione delle stesse.

Cucina: superficie totale mq. 16,00 circa; quest'ambiente è dotato di regolare porta finestra che affaccia su Via F. Turati.

Vano scala: superficie totale mq. 6,50 circa; quest'ambiente è dotato di regolare finestra che affaccia su via F. Turati.

Corridoio-disimpegno: superficie totale mq. 4,70 circa; quest'ambiente è dotato di regolare porta finestra che permette di uscire all'esterno dell'immobile e che conduce all'ampio terrazzo.

Veranda scoperta: superficie totale mq. 47,00 circa; affaccia su Via F. Turati.

Altro spazio utilizzato attualmente in maniera difforme dal progetto approvato: superficie totale netta m² 77,00 circa.

Balcone: superficie totale mq. 16,80 circa; affaccia su Via F. Turati.

Piano secondo

Vano scala: superficie totale mq. 11,50 circa; quest'ambiente è privo d'apertura finestrata.

Balcone: superficie totale m² 6,00 circa; affaccia su Via F. Turati.

Terrazzo praticabile: superficie totale netta m² 57,00 circa; ...

... In aggiunta a quanto già detto al riguardo, si può affermare quanto segue:

- All'esterno l'immobile nella parte di facciata ricadente sul locale magazzino (ampliamento realizzato in epoca recente come detto ndr) si presenta privo di finitura superficiale.

- *Nella zona coincidete con l'edificio realizzato inizialmente (anni '80), all'esterno l'immobile si presenta regolarmente rifinito, mediante l'utilizzo di pitturazione di tipo sintetica in buono stato di conservazione;*
- *L'immobile è dotato di regolari aperture tutte provviste d'opportuni serramenti, anche se di materiale diverso; nella fattispecie si sono rilevati serramenti di legno lungo la facciata esterna su via Turati; le aperture che affacciano sulla veranda scoperta risultano dotati di serramenti del tipo in alluminio estruso preverniciato e vetro-camera; tutti i serramenti (sia in legno sia in metallo) sono dotati di persiane esterne oscuranti orientabili.*
- *Il portoncino d'ingresso è del tipo di legno, a due ante con sopra luce fisso.*
- *Le finiture di tutte le pareti e soffitti sono regolarmente tinteggiati a idropittura lavabile per interni e in buono stato di conservazione, fatta eccezione per il soggiorno le cui pareti sono rifinite mediante prodotto denominato "calce antica".*
- *I pavimenti, e lo zoccolo battiscopa sono entrambi di tipo ceramico monocottura, fatta eccezione per l'attuale disimpegno-soggiorno al piano primo (i locali in difformità come detto ndr) che presentano una pavimentazione in legno, tipo listone (finto parquet) e zoccolo battiscopa anch'esso di legno.*
- *I pavimenti, del vano scala e lo zoccolo battiscopa sono entrambi di marmo tipo granito;*
- *Le piastrelle dei bagni, e delle cucine, sono delle maioliche decorate, tipo monocottura;*
- *Le porte interne sono di legno tamburato, di tipo economico;*
- *L'immobile ha un impianto citofonico di tipo tradizionale;*
- *L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato, a caldaia indipendente alimentata a gas metano, e piastre scaldanti in alluminio, allo stato, funzionante;*
- *L'immobile è provvisto d'impianto elettrico non a norma con la legislazione in vigore al momento. ...".*

C) GARAGE SITO IN AVOLA (SR) NELLA VIA F. TURATI S.N.C., OGGI FOGLIO N. 51 PART. 1258 SUB 14;

composto da "*... un edificio a struttura portante in calcestruzzo armato con muratura di confine in blocchi di laterizio e solai del tipo di latero-cemento.*

All'interno il locale a oggi si presenta con le pareti e il soffitto regolarmente intonacate e tinteggiate; il pavimento è del tipo maiolicato (ritenuto dallo scrivente certamente non adatto alla destinazione d'uso del locale), la luce netta d'interpiano è di metri 3,35 circa. Il garage allo stato è dotato di regolare allaccio idrico, fognario ed elettrico collegati tutti all'abitazione adiacente; adesso il garage è collegato direttamente al vano scala dell'abitazione adiacente mediante un'apertura di dimensioni regolari dotata di porta di legno del tipo tamburato; inoltre è collegato alla piccola corte interna al fabbricato mediante una porta di regolare dimensione. L'ingresso al garage è provvisto di regolare portone in lamiera zincata non smaltata, ad apertura manuale (nel senso orizzontale), ad anta singola alta metri 3,00 circa. ...”

In ordine alla regolarità urbanistica del complesso immobiliare, il tecnico ha precisato che “... Fatta eccezione per la non conformità già accennata e rilevata in sede di sopralluogo in una parte del piano terra, e nella distribuzione degli spazi al primo piano, i tre immobili si possono ritenere conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, e comunque sono privi di procedure sanzionatorie.

Estremi Concessione Edilizia: n°85 del 6 agosto 2002 pratica n. 414/2001. ...

... Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, sono certamente privi dei relativi certificati di abitabilità e agibilità. ...”.

Le spese necessarie per regolarizzare le superiori difformità risultano stimate in complessivi € 3.000,00 (tremila/00) circa e non risultano decurtate dal prezzo base d'asta sopra indicato.

L'usufrutto del compendio immobiliare è posto in vendita libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni e pignoramenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, e, pertanto, anche relativamente agli impianti esistenti, verrà venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

La vendita forzata non è soggetta, infatti, alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

La vendita, inoltre, è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ed inoltre,

- vanno fissati i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;
- quanto alla **vendita senza incanto**, chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto degli immobili pignorati personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- **le offerte potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito di busta**, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati;
- l'offerta minima per il primo tentativo di vendita è pari a quella sopra indicata (valore di stima ribassato di un quarto), con un **rilancio minimo pari al 5% del prezzo base**, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;
- **l'offerta** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'art. 571 c.p.c.), **deve pervenire entro le ore 12.00 del giorno (non festivo) precedente la vendita**, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro 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;
- **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA:**
l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (0931.096479), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia:
 - a) cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di

documento di identità; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di effettuare eventuali offerte in aumento;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
 - c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - d) l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, come *infra* specificato;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
 - g) un recapito telefonico mobile (eventuale).
- l'offerta deve essere depositata in busta chiusa, nella quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché, a pena di inefficacia:
 1. una somma, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.
 2. un'ulteriore somma a titolo di fondo spese, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura pari al quinto del prezzo proposto, che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.
 - All'esterno di detta busta saranno annotati, da parte 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, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

- **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:** le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito riportati:

Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informativi 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;

- le coordinate (codice IBAN) del conto della procedura, per l'esecuzione dei versamenti, sono IT57I0895417100016000005138;
- si precisa che il bonifico deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 304/2011 versamento cauzione" e "Procedura esecutiva RGE n. 304/2011 versamento fondo spese";
- Si precisa, ancora che, 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";
- indicazione del numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è 0931 752616;
- Si precisa, inoltre, che :
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
 - è stata rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, in allegato alla perizia di stima depositata in atti;

- l'immobile è libero da persone e cose e, comunque, ove fosse ancora occupato dell'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;
- 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.;
- l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;
- l'offerta è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- l'offerente deve dichiarare, al momento dell'offerta, la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, atteso che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se, invece, l'offerta è inferiore in misura non superiore ad un quarto rispetto a tale valore, si procederà ai sensi dell'art. 572, 3° comma c.p.c.;
- in caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente; se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e, qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si disporrà la vendita a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità);
- i procuratori legali possono presentare offerte per persona da nominare;

- l'aggiudicatario, **entro il termine perentorio di centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, deve versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, codice l'IBAN IT57I0895417100016000005138, e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per le spese, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato in sede di aggiudicazione;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato, entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, detratto un accantonamento pari al 20% per spese di procedura a carico della massa;
- sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e gli oneri fiscali relativi all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale, comunicazioni alla PA e cancellazione delle formalità pregiudizievoli), nonché la metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, 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 co. VII del D.M. 227/2015;
- il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;
- del presente avviso verrà data pubblicità almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita, mediante:
 - pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sui siti *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*;

- pubblicazione dell'avviso di vendita e degli sopra indicati sui siti Internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, e, altresì, sul sito *www.asteannunci.it* (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923);

tutto ciò premesso e ritenuto, il professionista delegato

FISSA

la data del **19 febbraio 2025, ore 11:00**, per l'esame delle offerte di acquisto **senza incanto**, presso la sala aste telematiche del Tribunale di Siracusa, sita nel Palazzo di Giustizia di Viale Santa Panagia in Siracusa, livello 0, corpo B, Aula n. 27, con termine fino alle ore 12:00 del giorno (non festivo) precedente per la presentazione delle offerte. Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.096479; 320 2498604).

Siracusa, lì 11/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Claudio R. Lo Re