

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. 14/2020**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**SINCRONA MISTA EX ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Nevio Bongiorno, professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. con provvedimenti del 4/3/2021, dell'8/3/2022, del 4/5/2023, del 7/3/2024 e del 4.11.2024, nel procedimento esecutivo n. 14/2020 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il **28 gennaio 2025 alle ore 11:00** presso i locali del Tribunale di Siracusa (sala aste telematiche n. 26, livello 0, corpo B, n. 27), siti in Siracusa, Viale Santa Panagia, 109, procederà alla vendita sincrona mista delle sotto descritte unità immobiliari, meglio individuate in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

\*\*\*

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA**

**MINIMA**

**LOTTO UNICO**

A) Piena proprietà del fabbricato, sito nel Comune di Carlentini, ubicato tra Via Nazionale e Via Magenta, composto da un locale garage posto al piano terra, con accesso dalla detta Via Magenta 11 e da un appartamento per civile abitazione, con accesso da Via Nazionale, 73, posto ai piani terra, primo e secondo, collegati da scala interna.

Censiti al N.C.E.U del Comune di Carlentini al foglio 26, particella 103:

- sub 1, cat. A/2, classe 3, vani 8, R.C. €. 495,80 (l'appartamento);
- sub. 2, cat. C/6, classe 2, mq 26, R.C. €. 55,05 (il locale garage)

B) Piena proprietà del locale garage, sito nel Comune di Carlentini, con accesso da Via San Michele, 5, posto al piano terra ed esteso per circa mq 28.

Censito al N.C.E.U del Comune di Carlentini al foglio 88, particella 5348, sub 5, cat. C/6, classe 1, mq 22, R.C. €. 38,63

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica, si precisa quanto segue:

A) L'edificio del quale fanno parte le unità immobiliari sopra descritte con la lettera A) è stato realizzato, per come indicato nella perizia di stima depositata in atti, in esecuzione e conformità della Concessione Edilizia n. 19/1974 rilasciata in data 18/02/1974 dal Comune di Carlentini. L'immobile risulta, invece, sprovvisto del certificato di abitabilità e/o agibilità che potrà essere richiesto con la presentazione di una pratica SCA, il cui costo è stato quantificato in €. 3.500,00 (euro 3.500,00).

Quanto alla conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, il tecnico ha riscontrato delle difformità rispetto al progetto approvato con il predetto titolo autorizzativo e precisamente:

Al piano seminterrato (piano terra da via Magenta) una camera è stata trasformata in locale garage, con conseguente modifica al prospetto.

Al piano terra e primo sono state riscontrate delle modifiche degli spazi interni, eseguite in assenza di titolo, sanabili con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per lavori già eseguiti, con un costo stimato in €. 2.000,00 (euro duemila/00)

Al piano secondo è stato, invece, eseguito un ampliamento di circa mq 20, pari ad un aumento di volume di circa mc 50, che dovrà essere demolito in quanto al momento non sanabile. Le spese di demolizione sono state quantificate in €. 3.000,00 (euro tremila/00)

Sarà altresì necessaria la successiva procedura "Docfa" ai fini della regolarizzazione catastale, con un relativo costo di €. 500,00 (euro cinquecento/00).

I costi di regolarizzazione urbanistica, come sopra dettagliati, ammontano, pertanto, a complessivi €. 9.000,00 (euro novemila/00), importo correttamente detratto dal valore di stima del cespite.

Il nominato CTU ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica, già versato in atti, classe energetica G, con validità sino al 28/7/2030 ed ha altresì provveduto all'inserimento dell'unità immobiliare in oggetto presso la banca dati CEFA.

**B)** L'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato in esecuzione e conformità della Concessione Edilizia n. 112/1975 rilasciata in data 06/10/1975 dal Comune di Carlentini.

Quanto alla conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, il tecnico ha riscontrato la modifica dell'apertura esterna, con conseguente necessità di eseguire una regolarizzazione-aggiornamento catastale con procedura "Docfa", con un relativo costo stimato in €. 500,00 (euro cinquecento/00).

In ogni caso, per eventuali irregolarità non descritte nella relazione di consulenza, l'aggiudicatario, in caso di necessità, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

#### **Disponibilità del bene:**

Le unità immobiliari sono nella disponibilità del Custode Giudiziario Avv. Nevio Bongiorno.

**Prezzo base:** €. 28.532,98 (euro ventotto mila cinquecento trentadue/98);

**Offerta minima:** €. 21.399,73 (euro ventuno mila trecento trentanove/73), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00), pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Fondo Spese:** pari ad 1/5 del prezzo offerto.

Ai fiscali si indica di seguito il prezzo base d'asta di ogni singolo immobile che compone il lotto posto in vendita.

A) Foglio 26, particella 103, sub. 1 e 2- €. 25.375,83;

B) Foglio 88, particella 5348, sub 5 - €. 3.157,15;

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Conto corrente intestato alla procedura: IBAN  
IT43B0503616900CC0451299254**

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Nevio Bongiorno, presso il suo studio in Catania Via Musumeci, 171, previo appuntamento al recapito 328/6234988.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

**Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente quello fissato per l'esame delle stesse. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica. Si precisa che, 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***

**Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 infra riportate nel presente avviso.**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il delegato/professionista Avv. Nevio Bongiorno, con studio in Catania Via Musumeci, 171, recapito 328/6234988, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE**

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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 dalla 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La liberazione degli immobili, se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a spese della procedura, nel caso in cui l'aggiudicatario lo richieda nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento; 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.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il

versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2020 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **A) Offerta analogica-cartacea**

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 10/6/2024 presso lo studio dell'Avv. Nevio Bongiorno studio in Catania Via Musumeci, 171, previo appuntamento al recapito 328/6234988.

Le offerte analogiche devono essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista delegato ricevente o del personale da questi 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, nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.

All'interno di tale prima busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta è presentata tramite dichiarazione, in regola con il bollo, che deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto delle unità immobiliari, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà, sempre a pena di inammissibilità, essere indicata la quota di assegnazione a ciascuno degli offerenti e, per l'ipotesi di gara, l'indicazione del soggetto autorizzato a formulare eventuali offerte in aumento.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere altresì allegati ed inseriti anch'essi in busta chiusa:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se necessario, documentazione attestante i relativi poteri e la legittimazione.

- un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, intestato al delegato, per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento;

- un assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, intestato al delegato, per un importo pari ad 1/5 del prezzo offerto, a titolo di fondo spese, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;

Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute e dei relativi giorni di presentazione.

## **B) Offerta con modalità telematica**



Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito riportate:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*
2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

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

1. *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve*

*contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*

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

***Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia***

*1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

*2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;*

Si precisa che, in caso di offerta con modalità telematiche, l'offerente è tenuto al pagamento a mezzo bonifico bancario, da eseguire alle coordinate del conto della procedura sopra indicate, di un importo, in misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e di un secondo importo, pari ad 1/5 del prezzo proposto, a titolo di un fondo spese, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

I medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle

contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

I predetti pagamenti devono, rispettivamente, riportare le seguenti causali: “Procedura esecutiva RGE n. 14/2020 - versamento cauzione” e “Procedura esecutiva RGE n. 14/2020 - versamento fondo spese”.

All’offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento.

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, il cui 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, che deve essere indicato nell’avviso di vendita, per l’ipotesi prevista dall’art. 15 co. I D.M. 32/2015 (numero fax: 0931752616);

### **MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Coloro che hanno formulato l’offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l’ora previsti per l’esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

**Qualora sia presentata un'unica offerta**, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

**Qualora vi sia un'unica offerta valida**, per un importo inferiore al prezzo base ma almeno pari al 75% dello stesso, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita.

**Qualora siano 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., ma sospende la vendita e rimette gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.;

**Qualora vi siano più offerte valide**, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque

somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. l.gs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese).

Tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione.

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

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore stesso.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Professionista Delegato presso il suo studio in Catania Via Musumeci, 171, previo appuntamento al recapito 328/6234988.

Catania - Siracusa, 18 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Nevio Bongiorno