

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA,  
AI SENSI DEGLI ARTT. 569, 576 E 591 BIS C.P.C.**

Il sottoscritto Avv. Moena Scala, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Tribunale di Siracusa del 02.9.2024, resa nel procedimento esecutivo n. 147/2021 RGEI, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **6 Maggio 2025 alle ore 09.00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, Viale Santa Panagia 109, livello 0, corpo B, stanza n. 27, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste in forma cartacea e telematica** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dell'immobile di seguito meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti identificata in **n. lotto unico** (primo tentativo di vendita -prezzo base corrispondente al prezzo della perizia di stima)

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato **tramite la piattaforma** del gestore della vendita nominato nella Società GRUPPO EDICOM S.P.A [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA LOTTO unico**

### **LOTTO UNICO:**

**-Piena proprietà 1/1:** *“Fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita €. 832,79, con terreno di pertinenza censito nel N.C.T. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Qualità Ente Urbano, superficie 2.863 mq”.*

L'immobile in oggetto è un fabbricato ad uso residenziale, identificabile tipologicamente come “abitazione in villino” (“ALLEGATO n. 1 della perizia”), costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano (ovvero piano sottotetto) ed edificato all'interno di un lotto di terreno (“ALLEGATO n. 2 della perizia”), della superficie complessiva di circa 2.863,00 m<sup>2</sup>; risulta ubicato in territorio di Avola, via Ugo Foscolo 163. Il lotto, di forma irregolare, è in aderenza per quattro lati a terreni di proprietà altrui, mentre presenta gli altri due lati liberi, prospicienti su strada comunale; la p.lla 98, che lo contraddistingue, confina a nord con la p.lla 2989, di proprietà altrui; ad ovest confina con le p.lle 1776, 2030, 1768, di proprietà altrui; a sud e ad est è delimitata da strada comunale. All'interno del lotto sono ubicate n° 2 unità strutturali distinte e separate: a) un fabbricato riconducibile alla tipologia di “abitazione in villino”, residenza del debitore, distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg 43 p.lla 98; b) un locale deposito della superficie di circa 21 mq, realizzato in blocchetti di pietra, adibito a “deposito”, non censito catastalmente.

### **- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE e COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE.**

Dalle ricerche e rilievi effettuati dall'esperto stimatore è risultato che, per il fabbricato di civile abitazione è stata, inizialmente, rilasciata Concessione Edilizia n° 28/1977 del 06/04/1977 (“ALLEGATO n. 10 della perizia”), poi presentata una prima Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 7/80-Prat. Ed. n° 305/82 prot. n° 15469 del 16/07/1982 (“ALLEGATO n. 12 della perizia di stima), riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, ed una successiva Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 “Mod. A”- Prat. Ed. n° 2318/86 del 29/09/1986 (“ALLEGATO n. 14 della perizia di stima”), che a tutt'oggi non risulta essere stata rilasciata. Contrariamente, per il locale deposito della superficie di circa 21 m<sup>2</sup>, agli atti dell'UTC non risulta presentata alcuna documentazione, essendo stato costruito senza alcun titolo abilitativo. Si è

verificato che: **in riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg 43 p.la 98, esso non è urbanisticamente regolare; tuttavia, il fabbricato è sanabile;-- diversamente, il locale "deposito" (non censito catastalmente) non è sanabile**, sia perché il volume complessivo dell'immobile non rientra in quello consentito (ovvero la volumetria edificabile dell'intero lotto risulta essere stata utilizzata per la richiesta di condono edilizio del fabbricato di civile abitazione), sia perché ubicato in aderenza sul confine (non essendo rispettate le distanze del fabbricato dai confini); il fabbricato ad uso abitativo non risulta essere dotato di certificato di abitabilità; le planimetrie del piano seminterrato, terra e primo, depositate all'UTE ("ALLEGATO n. 4 della perizia"), sono rispondenti allo stato di fatto. L'importo delle detrazioni per la regolarizzazione e demolizione e che è stato detratto dal definitivo valore di stima è come specificato in perizia, è pari ad = €. (2.000,00+950,00+1.474,87) = €. 4.374,8.

**Stato di manutenzione:** allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione

**Dotazioni condominiali e pertinenze** L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

#### **- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica redatto dall'esperto stimatore nominato: l'APE n° 20230818-089002-43826 ("ALLEGATO n.20 della perizia")-N.C.E.U. del Comune di Avola fg.43, p.la 98.

#### **- STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

L'immobile oggetto di vendita indicato come lotto unico **risulta occupato dal debitore esecutato.**

#### **VINCOLLE ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna. Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Altre trascrizioni: nessuno.

ISCRIZIONE del 10/11/2003 - Registro Particolare 3302 Registro Generale 20109 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 3788/2003 del 28/10/2003.

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 1. Annotazione n. 2376 del 06/12/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE) TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 10415 Registro Generale 12978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1838 del 16/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE:**

**PREZZO BASE** (trattandosi di **II tentativo di vendita** viene effettuato un primo ribasso del 25% sul prezzo base precedente che era **corrispondente al prezzo di stima**): euro = € 270.479,31 (duecentosettantamilaquattrocento/31 euro).

**OFFERTA MINIMA:** (prezzo base ridotto di un quarto ai sensi dell'art. 571 c.p.c) euro 202.859,48

**(duecentoduemilaottocentocinquantanoveeuroquarantottocentesimi).**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA :** (in caso di gara tra gli offerenti pari al 5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo)

**€ 14.000,00 (quattordicimilaeuro/00).**

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001. 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. 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, co.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, co.6 della Legge 28 febbraio I 985 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA.**

Gli interessati all'acquisto – **escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge** – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

L'offerta **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 5 Maggio 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, nonché versamento a titolo di fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. **Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione o del fondo spese tramite bonifico bancario, gli stessi dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari e del fondo spese, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del medesimo fondo spese ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se** perverrà non seguendo la modalità indicata e/o nei termini indicati nel presente avviso; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura

inferiore al decimo del prezzo da lui offerto che sarà trattenuto in caso di inadempimento. Se l'offerta non conterrà gli elementi di seguito indicati e specificati nell'ordinanza di vendita.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, **entro le ore 12:00 del giorno 5 Maggio 2025**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Moena Scala in Siracusa Via San Bassiano n. 11 o presso la biblioteca del Tribunale di Siracusa, **previo appuntamento telefonico al numero mobile 3662568420**. Sulla busta saranno annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri ( procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto per il quale è presentata

l'offerta;

- l'indicazione del referente della procedura;
  - il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 571 c.p.c.);
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
  - l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato;
  - l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
  - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.
  - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);
  - indicare l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

Il gestore della vendita è la società GRUPPO EDICOM S.P.A.

L'offerta di acquisto deve essere presentata **entro le ore 12:00 del 5 Maggio 2025, giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Entro lo stesso termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito nel conto della procedura, i versamenti a titolo di cauzione e fondo spese di cui infra.** Qualora il giorno fissato per la 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.

L'offerta di acquisto deve essere conforme alle previsioni degli artt. 12 ss. Del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, e può essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma la firma elettronica avanzata, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. 11.2.2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa dovrà 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 per immagine.

L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato,



dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (ex art. 571 cp.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'importo versato a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- 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;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**-L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché a titolo di fondo spese, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura al seguente IBAN : IT49T053871710000004252054,** indicando, caso per caso, le seguenti causali: "Procedura Esecutiva RGE 147/2021, versamento cauzione" e "Procedura Esecutiva RGE 147/2021 versamento fondo spese"

L'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Tali bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

dell'eccedenza;

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia delle contabili di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- **inoltre in caso di offerta cartacea** inserire n. 2 assegni circolare n.t. o vaglia postali n.t.

intestati al professionista delegato avv. Moena Scala, rispettivamente pari al 10%

del prezzo offerto a titolo di cauzione e pari al 20% del prezzo offerto per fondo spese;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore edell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

**In caso di unica offerta valida**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopraindicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione.

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide.** Qualora per l'acquisto del lotto in vendita siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con i partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'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. I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (individuata secondo i seguenti criteri: si terrà sempre conto del prezzo più alto, ma a parità di prezzo, sarà sempre scelta l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). In ogni caso, 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. 591ter 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 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilerà apposito verbale e provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 59bis c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente). L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

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

-L'aggiudicatario, in caso di offerta telematica o cartacea, entro il termine di gg.120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c, dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura n. RGE -147/2021 IBAN: **IT49T0538717100000004252054** e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.

- Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

- Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché 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, comma 7, del D.M. n. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

- L'aggiudicatario è altresì, tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

- Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario ex art. 41 comma IV D.Lgs. 385/1993, , l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al

professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento equipollente; tali adempimenti devono essere effettuati nel termine di pagamento del saldo prezzo.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA'**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, Avv. Moena Scala con studio in Siracusa Via San Bassiano n.11, previo appuntamento telefonico al n. 3662568420, email [avv.moenascale@gmail.com](mailto:avv.moenascale@gmail.com).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico GRUPPO EDICOM S.P.A., la partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it). pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.tribunale.siracusa.it](http://www.tribunale.siracusa.it);

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. ;

Si precisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista

delegato presso il suo studio in Siracusa Via San Bassiano n.11, ovvero, per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa, lì 13.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Moena Scala