

Avv. Cristina Ferla  
Viale Santa Panagia, 136/d – Siracusa  
Tel. 0931.21042- Fax 0931.21220  
MOBILE 338.7867333  
E-MAIL [avvcristinaferla@gmail.com](mailto:avvcristinaferla@gmail.com)

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 244/2016 (+ 477/17) R.G.E.**

**Avviso di vendita sincrona a partecipazione mista**

Il sottoscritto avv. Cristina Ferla, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Alessia Romeo ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 18/01/2024 nella procedura esecutiva n. 244/2016 (+ 477/2017) R.G.E.

**AVVISA**

che il giorno **16 maggio 2024 alle ore 10:00**, presso la sala aste del Palazzo di Giustizia in Siracusa, viale Santa Panagia n.109, livello 0, corpo B n.27, 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 26/02/2015 n.32, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**SECONDO IL MODELLO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Arch. Giusy Corso in data 20/02/2017, cui espressamente si rinvia, disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati, e precisamente:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lotto 1) Fabbricato per civile abitazione sito in Lentini, cortile Melingi n. 17-16, composto da un piano terra, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 6601, sub 1 e sub 2 (il tutto derivante dal fl. 92 p.lla 1294), cat. A/5, vani 5, R.C. € 51,65. Occupato.

**PREZZO BASE** (al netto dei costi per la regolarizzazione indicata in perizia): **€ 30.979,00**

**OFFERTA MINIMA** (prezzo base ridotto di un quarto *ex art.571 c.p.c.*): **€ 23.235,00**

**RILANCIO MINIMO** (in caso di gara tra gli offerenti): **€ 2.000,00**

**Situazione urbanistica e catastale:**

Dalla CTU si ricava che: *"lo stato di fatto dell'immobile, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto presentato all'ufficio tecnico, tali difformità riguardano: (allegato 6\_planimetria dello stato di fatto); al piano terra: ■ realizzazione di un bagno e chiusura del sottoscala;*

*al piano primo :■ demolizione di un tramezzo che suddivide la camera da letto dall'ingresso scala; al piano secondo, ■ suddivisione con tramezzo interno della camera per creare un ripostiglio; ■ aumento di cubatura con ampliamento della camera e riduzione dello spazio di pertinenza del terrazzo.*

*Le difformità sopra descritte, riguardano sia **modifiche interne**, che non risultano secondo il vigente Regolamento Edilizio, soggette a concessione edilizia o autorizzazione, sia **ampliamenti di cubatura**, questo ampliamento però comporta un abuso edilizio, visto che non esiste alcuna domanda di autorizzazione all'ufficio Tecnico del Comune di Lentini, considerando inoltre che nel Certificato di Destinazione Urbanistica è specificato che secondo il vigente Piano Regolatore Generale, il terreno sito in territorio di Lentini ricade nella zona A1-1 ovvero zona di interesse storico e secondo l'art.33 delle NTA (vedi stralcio\_allegato 5), ciò significa che in questa zona non è possibile effettuare interventi di ampliamento e quindi ampliare la superficie lorda". (...)*

*"Per quanto riguarda le regolarità urbanistiche, le difformità sopra descritte riguardano quindi **opere interne** come previsto dall'art. 26 della Legge n. 47/'85, così come sostituito dall'art. 9 della L.R. n. 37/'85 e s.m.i., contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri che le opere da compiersi, siano nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nel caso di mancata presentazione della relazione suddetta, si applica al momento una sanzione minima di **€ 516,00**, ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

Invece per quanto riguarda **l'aumento di cubatura** con ampliamento della camera e riduzione dello spazio di pertinenza del terrazzo, la difformità risulta essere non sanabile, per quanto detto in precedenza, l'intervento non risulta conforme alle norme urbanistiche vigenti.

Per regolarizzare l'immobile bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo le parti abusive difformi sia dalla planimetria catastale che dal progetto presentato all'Ufficio Tecnico, quindi si dovranno affrontare i costi per l'intervento di demolizione e ricostruzione, che si aggirano intorno ai **3.000,00 €**.

Inoltre occorre prevedere anche la regolarizzazione catastale, tramite sistema informatizzato DOCFA, i costi possono preventivarsi come segue: Accatastamento DOCFA: € 60,00 □ Competenze Tecniche (A Forfait) € 400,00 **TOTALE € 460,00**".

Dalla CTU si ricava che le spese per regolarizzare il fabbricato dal punto di vista catastale e urbanistico ammontano a € 5.557,35. Alla data del 15/2/2017 la classe energetica del fabbricato era la "F".

Dalla documentazione agli atti non risulta alcuna notizia in ordine alla conformità alla normativa vigente di tutti gli impianti.

**DISPONIBILITA' DEL BENE:** Occupato.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità:

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06/06/2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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. Si dichiara di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti posti a servizio dell'immobile sono conformi alla normativa vigente.

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 1985 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 che, se di competenza della procedura, saranno cancellate a cura della medesima con costi a carico dell'aggiudicatario.

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.

**IBAN conto corrente della procedura: IT68 A 05034 17101 000000002692.**

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

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 può essere presentata da procuratore a legale a norma dell'art. 579 co. 3 c.p.c. In tal caso, 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 a nome del procuratore.

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

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta (analogica o telematica) è irrevocabile; pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita e, sussistendone le condizioni, darà luogo ad aggiudicazione.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata, e deve depositare con le medesime modalità un fondo spese pari al 20% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; 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.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

L'offerente (sia in caso di offerta cartacea che di offerta analogica) dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

#### **Presentazione dell'offerta in forma cartacea**

Ogni offerente potrà presentare, **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la data fissata per l'esame delle offerte**, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 136/d, previo appuntamento telefonico (338.7867333) l'offerta di acquisto, in bollo e in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di personale addetto, il nome di chi provvede al deposito, 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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c. e dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia:

a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico dell'offerente e la sua sottoscrizione autografa; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale notarile o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti e contenere l'indicazione di chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare 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, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

L'offerente dovrà indicare all'atto di presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione.

Alla superiore offerta dovranno essere allegati due assegni circolari o vaglia postali, inseriti nella medesima busta chiusa contenente l'offerta, intestati all'Avv. Cristina Ferla con la clausola NON TRASFERIBILE, uno a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso di inadempimento) dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, ed uno a titolo di fondo spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza) dell'importo pari al 20% del prezzo offerto.

### **Presentazione dell'offerta in forma telematica**

Il **gestore della vendita telematica** è la società **Edicom Finance S.p.a.**, che vi provvederà mediante il suo portale “gara virtuale”. Il referente della procedura è il professionista delegato.

L'offerta di acquisto deve essere presentata **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Entro lo stesso termine** dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accreditato** 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 accreditato delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Le offerte presentate con modalità telematiche devono essere conformi alle previsioni degli artt.12 ss. del DM 32 del 26/02/2015, che di seguito si riportano:

*“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 fissati dalle specifiche tecniche di cui all'art.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”.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura, il cui iban è sopra indicato, con la seguente causale “Procedura esecutiva RGE n. 244/2016 versamento cauzione”; tale importo sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'offerente dovrà altresì versare, con le stesse modalità, a titolo di spese (che sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, salva la restituzione dell'eccedenza) una somma pari al 20% del prezzo offerto indicando la seguente causale: “Procedura esecutiva RGE n. 244/2016 versamento fondo spese”. I predetti bonifici dovranno essere effettuati, a pena di inammissibilità dell'offerta, in modo tale che l'effettivo accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, a pena di inammissibilità dell'offerta.

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”.

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931.752616.

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

All'offerta dovranno essere allegati, secondo le disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente:

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; 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; se il soggetto offerente è minorenne, 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 e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento 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;
- la **documentazione attestante il versamento della cauzione e del fondo spese** e, segnatamente, in caso di offerta cartacea, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, dovranno essere allegati due assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato di cui uno in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed uno non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese; in caso di offerta telematica, dovrà essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifici bancari sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

### **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'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato 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.

Il giorno sopra indicato il referente della procedura, esaminate le offerte e verificatane la regolarità, dà inizio alle operazioni di vendita.

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

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

**In caso di più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Gli offerenti telematici parteciperanno alla gara in via telematica, gli offerenti analogici parteciperanno comparando personalmente. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Il rilancio, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Qualora l'offerta più alta o più vantaggiosa sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente.

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. 591<sup>ter</sup> c.p.c.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.). Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilerà apposito verbale e provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591<sup>bis</sup> 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 dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto della procedura i cui estremi sono sopra indicati il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la 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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, 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.

\*\*\* \*\*

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, *ex* art. 41 co. IV d. lgs. 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 pagamento per il versamento del prezzo.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'incanto.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato, Avv. Cristina Ferla, previo appuntamento telefonico (338.7867333).

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

Del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e all'elaborato peritale, verrà data pubblicità mediante pubblicazione sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); mediante pubblicazione, a cura di Edicom Finance, tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito *www.asteannunci.it*; mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche.

Siracusa, 14/02/2024

Il professionista delegato  
Avv. Cristina Ferla