

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Avviso di Vendita senza incanto al prezzo ribassato (II vendita)

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.251/2023 R.G.ES.

Il sottoscritto Avv. Sabrina Giuliano, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 28/06/2024 emesso dal Giudice dell'Esecuzione pro tempore, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, e successivo provvedimento emesso dal G.E. pro tempore in data 20/05/2025 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. **251/2023 R.G.ES.** Tribunale di Siracusa

AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità telematica secondo il modello della **vendita sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., 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, al prezzo infra indicato la piena proprietà dell'immobile che viene infra descritto,

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 4 Febbraio 2026 alle ore 12,00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 26 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale), il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO:

“Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, piano 4°, interno 18, composto da ingresso soggiorno, due camere, disimpegno, cucina e bagno ; Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 33, particella 972, sub 44 (già foglio 33, p.lla 1096, sub 44), categoria A/3, classe 2, rendita Euro 348,61, consistenza 4,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie escluse aree scoperte 109 mq; confinante con Via Pietro Novelli, con cortile interno e proprietà terzi “

PREZZO

Prezzo base pari ad €. 62.325,00 (euro sessantaduemilatrecentoventicinque/00)– (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche- catastali meglio specificati nella perizia).

Prezzo minimo da offrire ai fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre

un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) **pari ad €. 46.743,75** (euro quarantaseimilasettecentoquarantatre/75)–

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€. 4.000,00** (euro quattromila/00).

INDICAZIONI URBANISTICHE

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte con tutte le eventuali pertinenze attive e passive, accessioni, inerenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, parti comuni anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche e/o integrazioni ed in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e sue successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti per come così descritto e valutato dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nelle relazioni di stima depositate in atti dall'esperto nominato Arch. Luca Garro del 04/05/2024 e del 11/02/2025 alle quale ci si riporta e pubblicate nel sito astegiudiziarie.it, tribunaledisiracusa.it nonché - a cura di Asta legale – sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati nonché sul portale di vendita telematico. .

Sotto il profilo urbanistico catastale del bene. Il suindicato esperto così afferma nella perizia depositata: *“Nell’Atto di Compravendita rogato dalla dott.ssa Concetta Messina, notaio in Siracusa, il 10 luglio 2009, rep. n° 34302/17134, i venditori //dichiarano che “l’edificio di cui fa parte l’appartamento è stato costruito anteriormente all’1 settembre 1967”.- Nel registro dell’archivio del Comune di Siracusa, con i dati a disposizione, non sono stati rintracciati titoli abilitativi riferiti all’immobile oggetto della presente relazione di stima. - **Lo stato dei fatti dell’unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per alcune modifiche interne, in particolare: demolizione parete soggiorno, creazione seconda camera, diversa posizione ripostiglio ed ampliamento cucina. Nel vigente P.R.G. del Comune di Siracusa, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, l’immobile in oggetto sito in Via P. Novelli n° 15 ricade nella sottozona omogenea “B3.2” Tessuto edificato denso, normata dall’art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato: articolo 21 Tessuto edificato denso - Zona B3.21.”** (cfr. pag.8 perizia depositata il 04/05/2024.)*

Condizioni attuali dell’immobile. Si evidenzia che, come risulta dalla relazione peritale redatta dal Ctu nominato Arch. Luca Garro datata 11/02/2025, l’immobile posto in vendita , nel mese di settembre 2024 (ossia in data successiva alla redazione della prima perizia depositata in data 04/05/2024) è stato interessato dal cedimento di parte dell’intradosso nella camera da letto, nonché dalla rimozione di parti ammalorate nel soffitto del bagno e della camera prospiciente Via Pietro Novelli. Come quindi precisato dal Ctu Arch. Luca Garro nella perizia dell’11/02/2025 *“Alla data del sopralluogo del 23 novembre 2024....”Si riscontrava lo **sfondellamento** (dissesto edilizio a carico del solaio in latero-cemento che si manifesta con il distacco improvviso e la successiva caduta di elementi non strutturali come intonaco e materiale laterizio delle pignatte) del solaio in corrispondenza: - della camera*

matrimoniale, interessata dal crollo improvviso delle parti inferiori dei blocchi in laterizio (chiamate "fondelli") costituenti il solaio in latero-cemento avvenuto il 23 settembre 2024 e dalla successiva messa in sicurezza con la rimozione delle parti del soffitto ammalorato e a rischio crollo del 4 ottobre 2025, con una fascia di circa 1,20 m che si estende per tutta la larghezza di 4,10 m della parete prospiciente il cortile (per un totale di circa 5,00 mq) che presenta distacco dell'intonaco e della parte inferiore delle pignatte del solaio che lasciano in vista le barre dell'armatura ossidata; - del bagno, interessato dalla messa in sicurezza con la rimozione delle parti del soffitto ammalorato e a rischio crollo del 4 ottobre 2025, con un'area di circa 0,70 mq lungo la parete nord del vano che presenta distacco dell'intonaco e della parte inferiore delle pignatte del solaio che lasciano in vista l'armatura ossidata;- della camera prospiciente Via P. Novelli, interessata dalla messa in sicurezza con la rimozione delle parti del soffitto ammalorato e a rischio crollo del 4 ottobre 2025, con una superficie di circa 2,00 mq nella parte nord della camera che presenta distacco dell'intonaco e della parte inferiore delle pignatte del solaio che lasciano in vista l'armatura ossidata oltre due piccole aree con mancanza di intonaco causata dai saggi di verifica del 4 ottobre. Si evidenzia, inoltre, la presenza di polistirolo di riempimento di parte della pignatte del solaio che testimoniano un precedente ripristino dello stesso ...il sopralluogo di fine novembre, dall'ispezione visiva esterna dell'intradosso dei soffitti, non si rilevavano elementi visivi e segnali di ulteriori parti ammalorate. Non si evidenziavano crepe o fessurazioni, macchie di umidità o efflorescenze, distacchi o rigonfiamenti dell'intonaco. Si evidenzia che, se non si eliminerà la causa del degrado del solaio, ovvero l'infiltrazione di acqua piovana dal soprastante terrazzo, il processo di ossidazione dell'armatura in ferro proseguirà e, nel tempo, potrà provocare ulteriori eventi di sfondellamento del solaio.". Nella perizia del 11/02/2025, il CTU nominato specifica quindi che " **La causa dello sfondellamento del solaio è da imputare, principalmente, ad infiltrazione di acqua piovana dalla sovrastante terrazza, il cui manto di impermeabilizzazione è, evidentemente, compromesso e ha innescato un forte processo di ossidazione delle barre inferiori di armatura del solaio con conseguente dilatazione ed espulsione dei fondelli in laterizio (parte inferiore delle pignatte in laterizio costituenti il solaio) e relativo intonaco. Durante il sopralluogo del 3 ottobre 2024, nella terrazza si è constatato come la parte centrale della stessa sia stata coperta con una struttura in tubi metallici con sovrastante termocopertura, che lascia solo un percorso pedonale perimetrale di circa un metro, realizzata successivamente alla costruzione del condominio per risolvere dei problemi di infiltrazione di acqua piovana. Si evidenzia che tale copertura è stata realizzata senza tenere conto delle pendenze preesistenti, impedendo un corretto e rapido deflusso dell'acque piovana**". Nella predetta perizia del 11/02/2025 il CTU suddivide in tre le fasi l'intervento di ripristino del solaio e precisamente : "**1. risanamento dei travetti**:; **2. ripristino delle pignatte**.....**3. applicazione rete antisfondellamento**..."(c.fr perizia del 11/02/2025 pag. 4-5). I costi per i lavori di ripristino del solaio e l'esecuzione delle opere descritte sono dall'esperto Arch. Luca Garro nella perizia del 11/02/2025 e dall'esperto quantificati in €.5.000,00 ..."(c.fr perizia del 11/02/2025 pag. 4-5).

Si evidenzia che i lavori di ripristino descritti **non** saranno eseguiti dalla procedura né i relativi costi saranno affrontati dalla procedura né verranno detratti dal prezzo di aggiudicazione.

- Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate nella perizia in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e all'abitabilità e/o agibilità.

- Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di eventuali oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità urbanistiche /catastali e/o di altro tipo relativi agli immobili posti in vendita. Si specifica che nella determinazione del prezzo non si è tenuto conto dei costi di tinteggiatura indicati dal Ctu e degli oneri condominiali impagati che alla data del deposito della perizia del 04/05/2024 risultavano essere pari ad €. 687,48.

- Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate nella CTU in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- Dagli atti della procedura non vi sono notizie in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui D.L.GS. 19.8.2005 n. 192. Con riferimento alla certificazione energetica il CTU così osserva: “ *Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma “APE-R 21 Sicilia” utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021*” (cfr. pag. 9 perizia).

- Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n 42. Ad eccezione di quanto esposto dal CTU nominato nella perizia depositata, non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

- Si specifica, altresì, che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si avvisa, altresì, che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

• STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto, con riferimento al pagamento degli oneri condominiali nulla emerge oltre quanto sopra indicato

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

L'immobile è nel possesso e nella custodia della procedura esecutiva.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto può essere formulata mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o, alternativamente su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico (cartaceo) partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente dinnanzi al professionista delegato della procedura.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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- a pena di inefficacia entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

- L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice dell'Esecuzione ordini l'incanto.
- 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 per ciascuna modalità di partecipazione.
- Con le medesime modalità dovrà depositare **un fondo spese pari al 20% del prezzo offerto** entro il termine di versamento del saldo prezzo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)

- **Gli offerenti dovranno presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa viale Tunisi n. 29, scala C , Piano 5° (studio legale Randazzo) , il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, o anche prima, previo appuntamento telefonico (Tel. 0931/412001), offerta d'acquisto** (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, dall'art. 571 del c.p.c., dal presente avviso e dalle ulteriori disposizioni di cui al codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. La busta, che dovrà contenere gli assegni ed i vaglia di cui *infra*, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato al momento del deposito. L'**offerta**, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, **dovrà essere sottoscritta** e dovrà consistere in una **dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente** contenente;
 - **a. le generalità complete** (per le persone fisiche; il cognome, il nome , luogo, data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato immobile- allegando copia documento d'identità e codice fiscale - ed eventualmente partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche devono essere indicati la denominazione, sede legale, codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e relativa copia del documento di identità e del codice fiscale) e **la sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in originale o copia conforme) oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e se coniugato ed , in regime di comunione legale, indicazione dei dati del coniuge; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale);
 - **b. indicazione del lotto** per cui è fatta offerta con dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, anno e numero di ruolo generale della procedura;

- **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 dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;
- **e. l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della relazione di stima;

L'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni possono essere fatte presso la cancelleria del Giudice stesso (ex art. 174 dip.att.c.p.c.), salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. bis c.p.c.;

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, a pena di inefficacia, deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

L'offerta non è efficace se perviene al debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione così come sopra previsto.

L'offerta , può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579 , ultimo comma c.p.c.; il tale ipotesi 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 proposto 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;

MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)

Unitamente alla dichiarazione suddetta, **sotto pena di inefficacia**, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato per ciascun lotto per il quale si intenda concorrere, una **somma non inferiore al 10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento).

L' offerente è tenuto, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione con le stesse modalità (assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato medesimo) di un fondo spese **in misura pari al quinto del prezzo offerto** (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese - fatta salva la restituzione dell'eccedenza); **gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA'

TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società Il gestore della vendita telematica è la **Società Asta Legale**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.spazioaste.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**, Avv. Sabrina Giuliano del Foro di Siracusa, con studio sito in Siracusa, Viale Tunisi n. 29, Scala C, 5° piano, c/o Studio Legale Randazzo (recapiti telefonici: 0931/412001; pec: avv.sabrinagiuliano@pecsr.it; e- mail avv.sabrinagiuliano@gmail.com).

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt.12 ss del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dal presente avviso, dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. 571 e ss. c.p.c. e dal D.M. n. 32/2015 e s.m.i.) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, a pena di inefficacia, **entro tale termine dovrà essersi perfezionato, mediante effettivo accredito nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura il versamento dell'importo richiesto a mezzo bonifico per cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto**. L'offerente, altresì con le stesse modalità, è tenuto alla corresponsione di una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese- fatta salva la restituzione dell'eccedenza)

L'offerta di acquisto deve 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 accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 e s.m.i., con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 e s.m.i., 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 (*che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione, fissato nell’avviso di vendita*), 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”.

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: 0931752616.**

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”.

L'offerente telematico dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni possono essere fatte presso la cancelleria del Giudice stesso (ex art. 174 dip.att.c.p.c.), salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. bis c.p.c.;

MODALITA DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA –

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare ossia , entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente all'udienza di vendita telematica , (per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), **pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico** sul conto corrente

intestato alla procedura una somma non inferiore al **10 % del prezzo proposto**, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale "**Procedura esecutiva RGE n. 251/2023 versamento cauzione**"; ed è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura con le modalità sottoindicate, al versamento del **fondo spese**, indicando la seguente causale "**Procedura esecutiva RGE n.251/2023 versamento fondo spese**" nella percentuale indicata nell'avviso e comunque in misura pari al 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza; **gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo;**

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese dovranno essere perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, con l'avvertimento che 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 coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti:
IBAN: IT 62 K 02008 17102 000107165815

All'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed relativa all'eventuale versamento del fondo spese.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di identità e del codice fiscale o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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; per le persone giuridiche o società copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale

rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente dovranno essere allegati: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, la stessa deve contenere la sottoscrizione autografa di ciascun offerte con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

All'offerta dovrà altresì essere allegata : **a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo**, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare assegno circolare non trasferibili e/o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione; **b) in caso offerta formulata su supporto telematico**, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata (non inferiore al 10 % del prezzo proposto), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

All'offerta, ove l'offerente intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà altresì essere allegata una dichiarazione recante richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata (sia telematica sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendite e sussistendone i presupposti darà luogo all'aggiudicazione. L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579 , ultimo comma c.p.c., non è efficace se perviene da debitore che non può presentare offerte, se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto..

- L'aggiudicatario è tenuto entro il termine del deposito del saldo prezzo alla corresponsione, a **mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al medesimo professionista delegato (per l'offerta analogica)** di un fondo spese , nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in **misura pari al**

quinto del prezzo proposto , importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; **nel caso di offerta telematica**, entro il termine del deposito del saldo prezzo , il medesimo fondo spese - nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque in **misura pari al quinto del prezzo proposto** - deve essere corrisposto dall'aggiudicatario mediante bonifico su conto corrente con le modalità infra previste e deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, l'importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

- Si avverte che gli importi versati dall'aggiudicatario entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o in quel minore termine indicato nell'offerta) verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo , con conseguente decadenza dall'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo, **Si precisa che in caso di versamento del fondo spese tramite bonifico lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente della procedura abbia luogo entro il termine previsto di versamento del saldo 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 proposto 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;

L'offerente dovrà altresì dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni o comunicazioni possono essere fatte presso la cancelleria del Giudice stesso (ex art. 174 dip.att.c.p.c.), salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. bis c.p.c.;

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e dalle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

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

La data fissata per l'esame delle 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, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato , accedendo allo stesso 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 sussistendone i presupposti comunque essere disposta in suo favore.

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

In caso di offerta unica

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

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

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

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

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

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

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 ^{ter} c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà 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.).

Il professionista delegato provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591^{bis} 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..

Il professionista delegato, nell'ipotesi di vendita di più lotti, rimette gli atti al Giudice, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., qualora, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese. Il professionista delegato provvederà altresì alle restituzioni previste dall'art. 591 bis c.p.c. co. II n.13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate , che resteranno a carico dell'offerente.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale**) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, agli estremi sopra indicati, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e, con le stesse modalità, la somma sopra indicata a titolo di spese in misura pari al 20% del prezzo proposto e comunque necessarie al trasferimento del bene.

Si specifica che **gli importi versati** entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (o quel diverso termine indicato nell'offerta) **verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.**

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 centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo;

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, **entro il termine indicato nell'offerta** (termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale), il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza

dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione e restituzione del fondo spese eventualmente versato.

L'aggiudicatario **dovrà anche rendere al dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e, in caso di inadempimento, il Giudice delle Esecuzioni con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.** Ai sensi dell'art. 585 IV comma del c.p.c. “ *Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'[articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231](#).*”; **tale dichiarazione dovrà essere resa anche per gli effetti di cui agli artt.586 e 587 c.p.c..** Ai sensi del novellato art. 587 c.p.c., primo comma (Inadempienza dell'aggiudicatario): “*Se nel termine stabilito **non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.***

Gli immobili verranno trasferiti liberi esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario è 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.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo nelle modalità di legge, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso, unitamente dell'ordinanza di delega ed alla perizia, verrà data pubblicità mediante – pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.siracusa.it;- pubblicazione – a cura di Asta legale - sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it,

portaleaste.com, pubblicomonline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati; all'interno di tali siti i suddetti documenti dovranno essere consultabili almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data della vendita;

Dette forme di pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Il presente avviso , unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed ai relativi allegati comprese le fotografie, verrà pubblicato anche sul portale di vendite pubbliche entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita . Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e tale richiesta dovrà essere formulata mediante il portale di vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Tunisi 29, scala c, quinto piano, dalle ore 16,00 alle ore 19 (previo appuntamento telefonico al n° 0931.412001 o concordato tramite indirizzo e mail avv.sabrinagiuliano@gmail.com) , potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 26 Novembre 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Firmato digitalmente

Avv. Sabrina Giuliano

avv. Sabrina Giuliano