

Con modalità telematica secondo il modello della vendita sincrona mista

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 252/2021 R.G. Es.

La sottoscritta Avv. Rossella Laface, professionista delegata per il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che in data **22.01.2025 ore 12.00**, presso il Tribunale di Siracusa, sito in Viale Santa Panagia 109, presso la sala aste vendite telematiche, livello 0, corpo B, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista (quarto tentativo di vendita), nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene immobile di seguito indicato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di *"Fabbricato adibito ad attività commerciale, composto da un piano interrato della superficie di metri quadrati centoquarantacinque (mq 145) destinato a deposito, un piano terra della superficie di metri quadrati duecentosettanta (mq 270) circa destinato alla vendita, oltre alla zona ufficio della superficie di metri quadrati ventisei (mq 26), ed ad un piano primo della superficie di metri quadrati duecentosettanta (mq 270) circa al quale si accede a mezzo scala o ascensore;...*

censito all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto Urbano del **Comune di Rosolini**

- al foglio 44, part. 4632, sub 6, via Gubernale 46, piano T1S1, cat. C1, classe 1, mq 532, R.C. € 6.482,21; **oggi al foglio 44, part. 4632, sub 6, via Gubernale 46, piano T1S1, cat. C1, classe 1, mq 401, R.C. € 6.482,21, da variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;**

- al foglio 46, part. 619, sub 2, via Gubernale 46 (in precedenza graffato con il mappale 4632 sub 6 del foglio 44) la cui soppressione ha originato i seguenti immobili: foglio 44, particella 4632, sub 6, foglio 44, particella 4632, sub 9 da variazione del 09.04.2013 protocollo n. SR00337160 in atti dal 09.04.2013 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 4311.1/2013);

- al foglio 46, part. 624 **oggi al foglio 44, particella 4632, sub 10 via Gubernale 38 piano T nat. A6 cl. 1 vani 2 R.C. € 43,38 da variazione del 23.05.2013 protocollo n. SR0052270 in atti dal 23.05.2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 6469.1/2013)''.**

Il compendio pignorato è in **piena proprietà** della parte esecutata.

Valore di stima: euro 900.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 379.687,50;

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. (pari al prezzo base d'asta sopra indicato ridotto di ¼): **euro 284.765,63;**

RILANCIO MINIMO (in caso di gara tra gli offerenti; pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo): **euro 19.000,00.**

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Fondo spese: 20% del prezzo offerto.

Attestazione di prestazione energetica redatta dall'esperto: **Classe energetica B.**

Disponibilità del bene: Il compendio pignorato è occupato da due conduttori, in virtù di due distinti contratti di locazione, uno relativo al piano terra ed al piano interrato e l'altro al piano primo, opponibili alla procedura nei seguenti termini: il primo con scadenza al 31.03.2030, canone annuo euro 12.000,00 ed il secondo in scadenza al 31.07.2027, canone annuo euro 6.000,00.

In caso di vendita, se l'immobile è occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e

voltura catastale, le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Il compendio pignorato viene posto in vendita con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento a quanto previsto dalla legge n. 47 del 1985 e dal testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modifiche ed integrazioni. Con espresso avvertimento che, nella ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma 5, del citato testo unico e 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, l'esperto nella propria relazione, alla quale si rimanda, ha accertato la **regolarità urbanistica** del bene, rinvenute presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Rosolini la "Concessione per l'esecuzione di opere n. 55 del 17.05.1994", la successiva "Concessione per l'esecuzione di opere n. 105 del 16.09.1998" e il Certificato o Permesso di Abitabilità e/o Uso n. 33 del 12.10.2000.

L'esperto ha rilevato, inoltre, che la p.lla 4632 sub. 10 "*non risulta identificabile sulla planimetria catastale tutt'ora esistente che, in atti dal 14.03.2008, non è stata aggiornata in relazione alla Bonifica di identificativo catastale n° 6469, 1/2013 con la quale si sopprimeva la precedente p.lla 624 al fg. di mappa 46. Ambedue gli immobili oggetto del pignoramento, hanno però esatta corrispondenza all'omonimo foglio 44, p.lla 4632 del Catasto Terreni, come indicato sulle visure la precedente p.lla 624 al fg. di mappa 46*". Ha altresì accertato che "*l'esatta numerazione toponomastica dell'immobile adibito ad attività commerciale sito al Piano interrato, Terra e 1° (p.lla 4632, sub. 6 e 9), corrisponde realmente al civico n° 38 di Via Governale (da cui ha l'accesso principale) e non al n° 46, come indicato nella documentazione ipo-catastale e sull'atto di pignoramento*".

Non sono stati rilevati abusi edilizi inerenti aumento di volume urbanistico ma solo segnalate alcune **difformità** rispetto agli elaborati grafici di progetto, relative alle aperture (finestre e porta di accesso) del vano adibito ad ufficio e di quello adibito a servizio igienico, sul prospetto su Via Governale, regolarizzabili attraverso presentazione di pratica onerosa S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività), previa acquisizione del parere della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa; costi di regolarizzazione stimati in euro 3.000,00 e già detratti dall'esperto dal valore di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio

1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita.** Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione** a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**, secondo le modalità in seguito indicate e deve depositare, con le medesime modalità, un **fondo spese** di importo pari al **20% del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Si precisa che, **nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o 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; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio della professionista delegata Avv. Rossella Laface, sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 168, previo appuntamento telefonico (0931/492333). Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato e la data della vendita.

- Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

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'identificazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

i) il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

m) l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni prevista.

- L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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 possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica con 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 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, 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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto,

un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo versato a titolo di fondo spese;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite **n. 2 separati bonifici bancari** sul conto corrente bancario intestato alla **proc. es. 252/2021 R.G. Es.** al seguente Iban: **IT09V0538717100000003943585.**

I bonifici, con causale *“Procedura esecutiva R.G.E. n. 252/2021 Lotto unico - Versamento cauzione”*; *“Procedura esecutiva R.G.E. n. 252/2021 Lotto unico - Versamento fondo spese”*., dovranno essere effettuati in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ne comunica preventivamente ai gestori

della vendita telematica i casi programmati. 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'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 con dette modalità precisate.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento e in particolare: a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati alla professionista delegata, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato;
- se il soggetto offerente è un extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è 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 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato / visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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

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

In caso di **unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 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 all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte

di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito

per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. 32/2015" (pubblicato sul Portale www.astetelematiche.it).

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio della professionista delegata Avv. Rossella Laface, sito in Siracusa Viale S. Panagia n. 168, previo appuntamento (tel. 0931/492333).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31
- telefono 0586/20141
- email assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteanunci.it.

Siracusa, 04.10.2024

Firmato digitalmente

La professionista delegata/custode

Avv. Rossella Laface