

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il sottoscritto Avv. Francesca Romana Riili, con studio in Siracusa, viale Santa Panagia n. 141/d,

VISTA

l'ordinanza di vendita emessa dal G.E. Dott.ssa Alessia Romeo in data 20/06/2023, con cui è stata disposta la vendita del bene oggetto della procedura esecutiva immobiliare **R.G.E.I. n. 155/2006**, pendente presso il Tribunale di Siracusa, ed è stata conferita la delega per le relative operazioni al sottoscritto professionista, ai sensi degli articoli 567 e ss. c.p.c.,

COMUNICA

che il giorno **26 giugno 2024 alle ore 10.00** presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di giustizia, livello 0 (zero), stanza n. 27, viale Santa Panagia n. 109, in Siracusa, si svolgerà il **secondo tentativo di vendita senza incanto, mediante il modello della vendita sincrona mista**, in unico lotto del bene sotto descritto per il prezzo base stabilito in **€ 19.950,00** e pertanto per tale giorno e ora sono convocati le parti e gli offerenti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

SPECIFICA

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o dal cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dalla sottoscritta in qualità di professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO 1 (UNICO LOTTO OGGETTO DI AVVISO)

**Diritto di proprietà su terreno sito in Noto (SR), C.da Burgio-Cipolluzze**, censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 426, particella 68 (riunite particelle 68 e 391, da tempo soppressa), qualità serra, classe U, reddito dominicale € 1.023,82, reddito agrario € 300,75, superficie catastale 12.390 mq, confinante a nord con la S.P. 22, ad est con la S.P. 44 ed a ovest e sud con proprietà di altre ditte.

Nella relazione di stima in atti, alla quale si rimanda per una più completa descrizione della situazione del bene, l'esperto stimatore ha rilevato che il lotto oggetto di vendita "*risulta identificato in uno stacco di terreno agricolo di complessivi Ha. 1.12.11*" mentre "*catastalmente risulta Ha 1.23.90*". Inoltre, in base al c.d.u. allegato alla perizia di stima, l'area ricade in Zona "E" Agricola, gravata in parte dalla fascia di rispetto stradale, e non

risulta inserita nell'elenco dei terreni percorsi dal fuoco. Rileva ancora l'esperto che *“All'interno del lotto insiste un fabbricato di modeste dimensioni (circa mq 10) realizzato in assenza di autorizzazione edilizia... Relativamente alla regolarizzazione del vano abusivo sopraccitato di circa mq 10 viste le norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Noto (SR) riportate nel C.D.U., tale immobile risulta insanabile poiché realizzato ad una distanza dal confine di circa m 5,00, inferiore ai minimi consentiti dallo strumento urbanistico (m. 10); oggettivamente non si hanno elementi per sanare l'abuso del manufatto pertanto è da considerare insanabile prevedendone la demolizione con stima dei relativi costi. Esaminato lo stato di fatto il costo della demolizione, tenuto conto del trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e di tutte le cautele occorrenti, è stimabile nell'ordine di € 800,00 oltre all'autorizzazione urbanistica i cui costi risultano pari ad € 120,00 per istruttoria e diritti di segreteria ed € 250,00 per spese tecniche. Nessuna variazione sarà necessaria presso l'agenzia delle Entrate - Uffici del territorio poiché il fabbricato non risulta presente in mappa.”* L'esperto stima inoltre in € 250,00 i canoni idrici non versati. Di tali costi si è tenuto già conto al fine di determinare il prezzo di vendita.

Il terreno non è materialmente nel possesso del sottoscritto custode, poiché di grande estensione e non recintato. Lo stesso non è allo stato coltivato, né altrimenti utilizzato dai proprietari.

In ogni caso, ove ne ricorrano i presupposti, si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'articolo 40 comma 6 della L. n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### AVVERTE

che maggiori informazioni possono essere fornite dalla sottoscritta a chiunque vi abbia interesse ex art. 570 c.p.c. presso il proprio studio o ai seguenti recapiti:

- telefono [339/8809719](tel:3398809719)
- email [francescaromanariili@yahoo.it](mailto:francescaromanariili@yahoo.it)
- pec [francescaromanariili@avvocatisiracusa.legalmail.it](mailto:francescaromanariili@avvocatisiracusa.legalmail.it)

#### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di € **19.950,00**, pari al valore di stima, al netto di tutti i costi stimati dall'esperto per la demolizione del piccolo fabbricato abusivo insistente sul terreno.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile posto in vendita personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma.

L'**offerta minima è pari ad € 14.962,50**, ovvero al suddetto prezzo base ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto, sia telematiche che analogiche, sono irrevocabili, salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione o partecipazione alla gara dell'offerente.

Per la presente vendita il G.E. ha ritenuto di adottare il modello della vendita sincrona mista regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante deposito in cancelleria e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, nominando referente della procedura il professionista delegato e gestore della vendita telematica la Società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Pertanto, si dà atto della possibilità di presentazione delle offerte sia su supporto analogico mediante deposito di busta, sia in via telematica, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12:00 del giorno feriale (escluso il sabato) precedente a quello fissato per la vendita, ovvero **fino alle ore 12.00 del 25 giugno 2024, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**, con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante ***effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura***, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per la vendita telematica il sottoscritto professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di ***assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato*** (per l'offerta analogica), ***in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto***, che sarà trattenuto in caso di inadempimento, e che l'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (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, i medesimi

importi devono essere corrisposti mediante *bonifico su conto corrente* con le modalità sotto previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

L'offerta sia telematica che analogica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito per la presentazione delle offerte ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto professionista, sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 141/d. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione. Provvederà il professionista ricevente o un suo delegato ad apporre, ai sensi dell'art. 571, co. 4, c.p.c., il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La presentazione delle relative istanze di partecipazione (mediante domanda in regola con l'imposta di bollo vigente) deve avvenire presso lo studio del sottoscritto professionista a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo. L'istanza di partecipazione dovrà consistere in una dichiarazione contenente, a pena di inefficacia, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, un recapito di telefonia mobile (indicazione eventuale) del soggetto cui andrà intestato l'immobile, copia fotostatica di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati corrispondenti del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia della stessa, un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di inadempimento; l'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

L'offerente è tenuto al versamento, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia

postale non trasferibile intestato al delegato medesimo, di un fondo spese, nella percentuale del 20% del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Gli assegni per cauzione e fondo spese devono essere inseriti nella busta, che il professionista o il suo delegato sigilla in maniera idonea al momento del deposito.

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

L'iban del conto corrente della procedura intestato a "PROC. ESEC. R.G. ES. 155/2006 TRIB DI SR.", sul quale eseguire i versamenti, è IT9700538717100000003894840 presso Bper Banca, con la precisazione per cui il bonifico deve riportare la seguente causale "Procedura esecutiva R.G.E. n. 155/2006 versamento cauzione" e "Procedura esecutiva R.G.E. n. 155/2006 versamento fondo spese", dunque con l'indicazione del numero di ruolo della procedura.

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 0931752616.

Sia l'offerta telematica che quella analogica dovranno altresì consistere in una dichiarazione contenente, a pena di inefficacia:

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico sul conto corrente della procedura intestato a "PROC. ESEC. R.G. ES. 155/2006 TRIB DI SR.", iban IT9700538717100000003894840 presso Bper Banca;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

In ogni caso, in ipotesi di gara tra gli offerenti, il rilancio minimo è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo, ovvero è di € **1.000,00**.

#### SI DÁ ATTO ED AVVISA CHE

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

In particolare:

- gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili entro quindici giorni dalla richiesta e tale istanza è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche (ai sensi dell'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016); l'istanza non può essere resa nota a persona diversa da questi (è fatto divieto al custode di rivelare ai richiedenti se vi sono o meno altre persone interessate e i loro nomi); la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro; il custode provvede ad accompagnare separatamente gli interessati, di persona o a mezzo di un suo delegato ad hoc (senza aggravio di spese e sempre sotto la sua diretta responsabilità); il delegato stabilisce modalità e tempi delle visite, se necessario ed in quanto possibile concordandoli con i legittimi occupanti e riferendo per iscritto al Giudice in caso di rifiuto o di mancata collaborazione da parte di costoro;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 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 D.P.R. 6 giugno 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 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;

- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte (sala aste telematiche); saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà al loro esame;
- il professionista delegato provvede alle operazioni di vendita e all'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- il professionista delegato provvede a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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<sup>ter</sup> 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 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.

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.

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

- qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);
- il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita; una copia informatica deve essere depositata nel fascicolo dell'esecuzione; il verbale deve essere redatto anche in caso di vendita deserta;
- il professionista delegato provvede, altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591bis c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate), senza necessità, per tale incombente, di ulteriore autorizzazione del Giudice.

Si avverte inoltre che 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.

### PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Del presente avviso di vendita, unitamente all'elaborato peritale e all'ordinanza di delega, verrà data pubblicità, almeno sessanta giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e, almeno quarantacinque giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, mediante pubblicazione sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunale.siracusa.giustizia.it](http://www.tribunale.siracusa.giustizia.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.corteappellocatania.it](http://www.corteappellocatania.it).

Siracusa, 13/03/2024

Il professionista delegato  
Avv. Francesca Romana Riili

