

# Avv. Claudia Sarnataro

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Il sezione civile - Esecuzioni immobiliari

#### *Avviso di vendita senza incanto*

#### *con modalità telematica sincrona mista*

- n 250/2017 RG ES
- Giudice: Dott.ssa Concita Cultrera

\*°\*°\*

L' avv. Claudia Sarnataro, con studio in Siracusa in via Archia, 18, **professionista delegata** per il compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'artt. 569 e 591 bis c.p.c, giusta delega del 7.02.2021, da ultimo prorogata in data 08.02.2024, nonché **custode** dei beni

#### AVVISA

che il giorno **19 giugno 2024, alle ore 9:00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia di Siracusa, in viale S. Panagia 109, livello 0, corpo B, stanza n.27, procederà alla vendita dei seguenti immobili.

- **LOTTO 01**

*Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Augusta (SR) in via Roma n. 38, posto al piano secondo di un' unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra; distinto al catasto fabbricati del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 91, particella n. 3658, sub. 19, categoria A/4, classe 3;*

**\*Prezzo base:** € 18.562,5

**\*Offerta minima:** € 13.921,87

**\*Rilancio minimo di gara:** € 1.000 (5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo)

**\*IBAN del conto intestato alla procedura:** IT23X0538717100000003328206

**\*Disponibilità:** libero.

Dalla perizia di stima, a firma dell'Arch. Salvatore Bottaro, risulta che l'appartamento si compone di tre vani utili, oltre accessori ed ha una superficie commerciale di circa mq 57,64; l'immobile è privo di ascensore e non è gestito in forma di condominio da un Amministratore.

Dalla relazione dell'esperto risulta che l'immobile ricade nella zona omogenea A/1 – "Aree del Centro Storico" del PRG vigente del Comune di Augusta.

Quanto alla regolarità urbanistica del bene, l'esperto ha precisato che, alla luce di quanto

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

attestato dal Comune di Augusta, e non essendo ad oggi in possesso di ulteriori dati che certificano la regolarità urbanistica dell'immobile, se non la planimetria catastale del 1964, non è stato in grado di fornire ulteriori precisazioni in merito ai titoli urbanistici con i quali è stato edificata l'unità immobiliare.

Nell'atto di provenienza del bene (atto del 22.04.2010, rep 4497 e 3657 racc) ai rogiti del Notaio Giambattista Coltraro, la parte venditrice dichiara, ai sensi del T.U sull'edilizia, approvato con DPR 6.6.2001 n 380 e dell'art. 40 l. 47/1985 e successive modifiche, che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati eseguiti in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono stati eseguiti altri lavori o opere soggetti a sanatoria o a provvedimenti concessori.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del testo unico sull'edilizia, approvato con DPR 6.6.2001 n 380 e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sussistono alcune difformità tra quanto rilevato dal C.T.U e quanto rappresentato nella planimetria catastale, che si inquadrano come intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01), soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

Non risulta in atti alcun certificato di agibilità.

Complessivamente, l'esperto ha stimato un costo di circa € 4.000 per la regolarizzazione dell'intera pratica urbanistica e di € 500 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'A.P.E per l'immobile in questione, la cui classe energetica di appartenenza è "D", è stata redatta dall'ing Francesco Scarnato in data 16.07.2019, iscritto all'albo dei certificatori della regione Sicilia al n. 1967, ed è allegata alla relazione di stima.

Per una migliore e più completa descrizione del lotto, si fa espresso rinvio alla relazione di stima, pubblicata sui siti *infra* indicati, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

- **LOTTO 2**

*Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta (SR), in via Roma n. 38, posto al piano secondo, di un' unità edilizia di n. 3 elevazioni fuori terra; distinto al catasto fabbricati del Comune di Augusta al foglio di mappa n. 91, part. n. 3658, sub. 20, categoria A/4, classe 3.*

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa

Tel. 0931 463955

avv. claudiasarnataro@gmail.com

**\*Prezzo base:** € 19.406,25

**\*Offerta minima:** € 14.554,69

**\*Rilancio minimo di gara:** € 1.000 (5% del prezzo base arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo)

**\*IBAN del c.c intestato alla procedura:** IT23X0538717100000003328206

**\*Disponibilità:** libero.

Dalla perizia di stima, a firma dell'Arch. Savatore Bottaro, risulta che l'appartamentino si compone di due ampi vani utili, oltre accessori, ed ha una superficie commerciale di circa mq 63,05; l'immobile è privo di ascensore e non è gestito in forma di condominio da un Amministratore.

Dalla relazione dell'esperto risulta che l'immobile ricade nella zona omogenea A/1 – "Aree del Centro Storico" del PRG vigente del Comune di Augusta.

Quanto alla regolarità urbanistica del bene, l'esperto ha precisato che, alla luce di quanto attestato dal Comune di Augusta, e non essendo ad oggi in possesso di ulteriori dati che certificano la regolarità urbanistica dell'immobile, se non la planimetria catastale del 1964, non è stato in grado di fornire ulteriori precisazioni in merito ai titoli urbanistici con i quali è stato edificata l'unità immobiliare.

Nell'atto di provenienza del bene (atto del 22.04.2010, rep 4497 e 3657 racc) ai rogiti del Notaio Giambattista Coltraro, la parte venditrice dichiara, ai sensi del T.U sull'edilizia, approvato con DPR 6.6.2001 n 380 e dell'art. 40 l. 47/1985 e successive modifiche, che i lavori di costruzione del fabbricato sono stati eseguiti in data anteriore all'1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono stati eseguiti altri lavori o opere soggetti a sanatoria o a provvedimenti concessori.

Si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del testo unico sull'edilizia, approvato con DPR 6.6.2001 n 380 e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Sussistono alcune difformità tra quanto rilevato dal C.T.U e quanto rappresentato nella planimetria catastale, meglio descritte in perizia, che si inquadrano come intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01), soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016.

## Avv. Claudia Sarnataro

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

Non risulta in atti certificato di agibilità.

Complessivamente, l'esperto ha stimato un costo di circa € 4.000 per la regolarizzazione dell'intera pratica urbanistica e di € 500 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

L' A.P.E per l'immobile in questione, la cui classe energetica di appartenenza è "C", è stata redatta dall' ing Francesco Scarnato, in data 16.07.2019, iscritto all'albo dei certificatori della regione Sicilia al n. 1967, ed è allegata alla relazione di stima.

Per una migliore e più completa descrizione del lotto, si fa espresso rinvio alla relazione di stima, pubblicata sui siti *infra* indicati, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 u.c cpc, in forma cartacea mediate deposito di busta, oppure in forma telematica, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita, secondo le modalità prescelte, appresso indicate; con la precisazione che, 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; sicchè, 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.

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

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

L'offerta minima (valore di stima ridotto di  $\frac{1}{4}$  ex art. 571 c.p.c) è quella indicata nel presente avviso di vendita, con un rilancio minimo pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo.

Il prezzo offerto non può essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso.

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

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

pari al quinto del prezzo offerto; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente non presterà cauzione e fondo spese nell' misura e con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita; se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, sede del Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria.

### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerente potrà depositare offerta di acquisto in forma cartacea (una per ciascun lotto per cui partecipa), entro e non oltre le ore 12:00 del 18 giugno 2024, presso lo studio della sottoscritta, in Siracusa in Via Archia n. 18, previo appuntamento telefonico (0931-463955), con domanda in regola con il bollo vigente (euro 16), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista ricevente o da un suo delegato *ad hoc*, il nome di chi provvede materialmente al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta.

Si avvisa che l'offerta non è efficace se l'offerente non presa cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato alla professionista delegata (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 assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, intestato alla professionista delegata medesima (per l'offerta analogica), di un fondo spese, in misura pari al quinto del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nel caso di offerta telematica, i medesimi importi dovranno essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente, con le modalità appresso indicate.

Gli assegni o i vaglia per cauzione e fondo spese devono essere inseriti all'interno della busta, che la professionista delegata o un suo delegato *ad hoc* sigilla al momento del deposito.

L'offerta analogica dovrà consistere in dichiarazione in regola con il bollo, contenente a pena

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

d'inefficacia: a) cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia di documento d'identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà 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; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non può essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni indicato nel presente avviso; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

L'offerente dovrà indicare se intende avvalersi di agevolazioni fiscali, rendendo in caso di aggiudicazione la relativa dichiarazione.

### **OFFERTA TELEMATICA**

**Il G.E ha nominato gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE, che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).**

Il referente della procedura è la professionista delegata.

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, cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle vendite pubbliche, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, 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, 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).

Gli offerenti potranno formulare offerta di acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 cpc e ss del c.p.c.) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data per l'esame delle offerte, con la precisazione che, per il caso di offerta telematica, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme previste per cauzione espese, nella misura nell'avviso indicata, nel conto corrente intestato alla procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.

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

***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);*

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa

Tel. 0931 463955

avv. claudiasarnataro@gmail.com

*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 comma 1 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".

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

Per l'esecuzione dei versamenti, si comunica che il **codice IBAN** del conto della procedura esecutiva n. 250/2017 RGES, aperto presso BPER, è sopra indicato con la precisazione che il bonifico deve riportare, caso per caso, le seguenti **causali**: 1. "Procedura esecutiva n. 250\_2017 RGES - versamento cauzione"; 2. "Procedura esecutiva n. 250\_2017 RGES - versamento fondo spese"; 3. "Procedura esecutiva n. 250\_2017 RGES- versamento saldo prezzo"; 4. "Procedura esecutiva n. 250\_2017 RGES - versamento eventuale integrazione fondo spese".

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
  - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
  - Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
  - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 e la causale.

### **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,

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite accesso dal portale del gestore della vendita telematica, sopra indicato, con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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.

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

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.).

### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, entro il termine non prorogabile di centoventi giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura il cui IBAN è sopra indicato e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese, nonché - ove necessario – il certificato di destinazione urbanistica in corso di validità.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, c. 4° D.Lgs 1.09.93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o d'intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dalla p.d all'aggiudicatario, all'esito dell'aggiudicazione; qualora il prezzo di vendita ecceda il credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale residuo alla delegata, in

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa  
Tel. 0931 463955  
avv. claudiasarnataro@gmail.com

ogni caso, consegna alla p.d l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o documento equipollente.

Tali adempimenti dovranno essere compiuti sempre nel termine di 120 giorni fissato per il versamento del prezzo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, così come identificato, descritto e valutato nella perizia di stima pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47 /del 1985 e al testo unico di cui al D.P.R n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme riguardanti 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 e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Sono a carico dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri tributari, conseguenti all'acquisto del bene, di metà del compenso, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, spettante al delegato a norma del DM 227/2015, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura della professionista delegata.

Se l'immobile risulti essere occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione sarà effettuata dal custode giudiziario, salvo espresso esonero, 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 richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione

## **Avv. Claudia Sarnataro**

via Archia n. 18 – 96100 Siracusa

Tel. 0931 463955

avv. claudiasarnataro@gmail.com

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.

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 dalla Professionista delegata presso il suo studio.

Gli interessati hanno diritto di visitare ed esaminare i beni in vendita, entro 15 giorni dalla richiesta, formulata tramite il Portale delle vendite pubbliche.

Del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore è data pubblicità mediante pubblicazione sui siti *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegiudiziarie.it*; mediante pubblicazione a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati ed, altresì, sul sito *www.asteannunci.it*; mediante pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni, presso lo studio della professionista delegata, dal lunedì al venerdì (tel: 0931- 463955).

Siracusa, 17 marzo 2024

**La professionista delegata**

***Avv. Claudia Sarnataro***