STUDIO LEGALE
Avv. Roberto FRANGIPANE
Via Giuseppe Verdi 2
Telefono: 095905013 - Fax: 0957832586
96016 LENTINI

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Giudizio di Divisione n. 2990/2013 R.G.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

L'avv. **Roberto Frangipane**, professionista delegato, giusta ordinanza del 14/5/2019 e successivi rinnovi, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., dal Giudice per il compimento delle operazioni di vendita relative al procedimento iscritto al R. G. **n. 2990/2013**;

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, secondo le modalità ed i termini che di seguito saranno indicati, presso il Tribunale di Siracusa, sito in Siracusa, viale Santa Panagia n. 109, Sala Aste Telematiche, Livello 0, Corpo B, n. 27, in data **26 Febbraio 2027 alle ore 12:00** e segg., si procederà alla

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

e, se del caso, alla aggiudicazione, del seguente lotto indicato e meglio descritto nell'elaborato peritale, al quale espressamente si rinvia e di cui si raccomanda una attenta e scrupolosa lettura.

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terra, sito in Priolo Gargallo, Via Marotta 5, censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 6 particella 832 sub 8 (già fgl.6 p.lla 909 sub 8), cat. A3, 7 vani, ivi comprese pertinenze, costituite da locali uso deposito o sgabuzzino.

Prezzo base d'asta ribassato: €31.324,23 al netto dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile pari a € 3.875,00.

L'offerta minima, a pena di inefficacia della stessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., è pari ad **€ 23.493,17**

In caso di gara, il rilancio minimo di € 2.000 è pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio più prossimo.

- L'immobile, con tutte le accessioni e pertinenze, azioni ed eventuali servitù attive e passive, sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge n. 47 del 28.02.1985, con presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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.

- La vendita avviene alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**" con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di Vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, congiuntamente ad eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base, anche se occulti o non conoscibili.

SITUAZIONE URBANISTICA E STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla relazione di stima in atti si evince che l'immobile è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 e non è stato interessato da interventi edilizi successivi a atle data, tali a giustificarne la richiesta. "*Non sussistono per il predetto immobile i requisiti di cui alla vigente normativa di abitabilità/agibilità in riferimento alle condizioni di: Sicurezza Igiene Salubrità Risparmio Energetico degli edificii Normativa Impianti installati. In altre parole la verifica di idoneità abitativa*."
Allo stato l'immobile non è occupato.

1. **Pubblicita'**

- Il presente avviso sarà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:
  - sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.;
  - sul sito www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
  - sul sito internet immobiliare www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it e www.asteannunci.it

2. **Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni**

- La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 DM 32/2015).
- Il gestore della vendita è stato individiduato **in astetelematiche di AsteGiudiziarie.it** che vi provvederà a mezzo di suo portale

www.astetelematiche.it mentre il referente della procedura nonché delegato alla vendita è l'Avv. Frangipane, dinanzi al quale e presso il suo studio a Lentini, Via Giuseppe Verdi n. 2, avverranno tutte le operazioni che, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

- Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve versare - e comprovarne l'avvenuto versamento - la cauzione richiesta a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, nonché il fondo spese pari al 20% del prezzo offerto.
- Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione e, quindi, la partecipazione alla vendita, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. Qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.
- Il mancato versamento della cauzione è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente e a loro scelta, avranno presentato offerta telematica con le modalità di cui al punto a) ovvero offerta analogica in busta chiusa con le modalità di cui al punto b). Le offerte dovranno essere, in ogni caso, conformi ai requisiti stabiliti dal DM 32/2015.

A. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

- Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12 del 25 FEBBRAIO 2027, giorno precedente all'esperimento della vendita,** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero -offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it.
- L'offerta telematica 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.
- Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta

digitalmente – ovverossia 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM 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.

- Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, oltre l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile o restituzione eccedenza fondo spese. Lo stesso deve effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. I versamenti della cauzione e del fondo spese si effettuano tramite due distinti bonifici bancari sul conto corrente aperto dal delegato e intestato alla procedura (Tribunale di Siracusa – Proc. N. 2990/2013 R.G., IBAN IT41J 03268 17100 0522 8864 2470 con le seguenti causali:
- **Procedimento RG N. 2990/2013, versamento cauzione.**
  Procedimento RG N. 2990/2013, versamento fondo spese.
- L'offerta, da intendersi irrevocabile, deve possedere i requisiti indicati all'art. 12 D.M. 32/2015 ed ivi riportati:
  a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, eventuale indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  b) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante**;
  c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è

proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
k) l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
n) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando.

- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.
- L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.
- 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.
- L'offerta è da ritenersi inammissibile se:
    1. perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
    2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito

nell'avviso di vendita;

3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

- Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

B. OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte presentate in modalità analogica dovranno essere depositate, a mani "in busta chiusa" all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito, il nome del Giudice, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

- L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di Euro 16,00 e per la sua validità deve contenere:
  a) se l'offerente è una persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se

l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società: **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante**;
c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal Professionista o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta).
j) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
k) assegno circolare o vaglia postale intestato all' Avv.Roberto Frangipane, con la clausola NON TRASFERIBILE, a titolo di cauzione dell'importo pari al 10% del prezzo offerto (che sarà trattenuta in caso di inadempimento). L'offerente è tenuto a versare, a mezzo di ulteriore assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, un fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. L'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, che sarà trattenuto in caso di inadempimento.
l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene potrà essere

comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente; in caso di presenza di altre offerte, si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
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'offerta è da ritenersi inammissibile:
    1. se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
    2. se è inferiore di un oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
    3. se l'offerente non presta la cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

3. Allegati all'offerta cartacea o telematica

- All'offerta telematica o cartacea dovranno essere allegati:
    a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
    b) in caso di offerta telematica, la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla 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 o, in caso di offerta cartacea, un assegno circolare ovvero vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato alla vendita per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ed uno a titolo di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo offerto, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza;
    c) la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del DM 227/2015);
    d) <u>se il soggetto offerente è coniugato</u> in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
    e) <u>se il soggetto offerente è minorenne</u>, 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 del Giudice tutelare;

f) 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 dell'autorizzazione del Giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, copia del certificato CCIAA (aggiornato a non piu di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

h) 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 in formato cartaceo.

- I documenti allegati all'offerta presentata con modalità telematica, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita.

4. Modalità di svolgimento della gara con modalità sincrona mista

- Sul portale sopra indicato è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.
- L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta (180) e non oltre centoventi (120) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
- Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuto dal Delegato nel luogo da questi scelto ed ivi indicato, ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il Professionista delegato:
  - verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
  - verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
  - procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara.
- L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale online è subordinato al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

- Alla data fissata per la vendita dovrà presentarsi l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica. Questi potrà comunque farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purchè accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Per coloro che hanno presentato l'offerta in modalità telematica, il **gestore della vendita telematica**, almeno trenta (30) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso al proprio portale ed un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali.
- La gara, **che si svolge con modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del delegato, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ed ammessi alla gara.
- Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.
- Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti**.**
- In caso di offerta analogica di rilancio, sarà inserito sul portale il rilancio corrispondente e sarà reso visibile a tutti i partecipanti.
- In caso di un'unica offerta criptata e/o analogica valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia più seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del

pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

- La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo di 3 minuti senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- L'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Delegato, all'esito della vendita, non darà luogo all'aggiudicazione e o all'assegnazione, bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c..
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
- Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

5.Modalità, termini di pagamento e trasferimentodella proprietà

a) Bolli

- L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo, pari ad Euro 16,00, al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.
- L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo https://pst.giusitizia.it. La conferma dell'offerta telematica, genera il cd "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

b) Pagamenti

- Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro

il termine massimo – e non prorogabile - di 120 giorni dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato a "Giudizio di Divisione n. 2990/2013", le cui coordinate sono quelle indicate nel predetto avviso;

- Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art 41, co. IV, D.Lgs. 385/93, il pagamento sarà effettuato direttamente al creditore che ne faccia richiesta entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

– Se il prezzo non verrà versato nel termine, il Professionista delegato darà tempestivo avviso al Giudice trasmettendogli il fascicolo per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Decreto di trasferimento Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

c) Avvenuto il pagamento del prezzo, il Giudice pronuncerà decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato.

– L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario.

d) Spese accessorie e tributi

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge, se dovuta, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, co VII, del D.M. n. 227/2015.

e) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

– In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà formulare apposita richiesta all'atto dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata al Professionista delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

f) Trasferimento della proprietà

– La proprietà, il possesso ed il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno

trasferiti all'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita.

g) Consegna

- Si avvisa 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 dell'art. 605 c.p.c..

6.Inadempimento dell'aggiudicatario

- Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

7.Disposizioni finali

- La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento sarà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.
- La richiesta di visita al bene dovrà 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.
- La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.
- Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Professionista delegato tramite email: *robertofrangipane@simail.it*

Siracusa, lì 11/11/2026 Avv. Roberto Frangipane

Firmato digitalmente da
ROBERTO FRANGIPANE
CN = ROBERTO FRANGIPANE
C = IT