

## Avv. Gabriele Galota

Via Sen. G. Maielli 12, Siracusa - tel. 0931 1562510 | Via Barletta 17, Roma - tel. 06 3722564

---

### TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

#### Procedura esecutiva immobiliare n. 165/1996 R.G.E.

L'Avv. Gabriele Galota, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, nella qualità di delegato ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 19.12.2023 resa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa, con funzioni altresì di custode, in forza di separata ordinanza di pari data,

#### AVVISA

- che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, il giorno **23 ottobre 2024**, ore 10:00 e seguenti, procederà alla **vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591-bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 che prevede la presentazione delle offerte, **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, 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 di avvocato delegato, del seguente immobile:

**LOTTO 1:** *intera proprietà di appartamento in Carlentini (SR), Via Morandi n. 7, sc. B, p. terzo, in N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 749, sub. 15, cat. A/2, vani 6,5, e garage in Carlentini (SR), Via Morandi n. 7, sc. B, p. interrato, in N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 749, sub. 39, cat. C/6, 32 mq.;*

**Prezzo base d'asta:** € 49.331,25 (2° ribasso di ¼ - già detratti i costi di eliminazione delle opere abusive insanabili e di sanatoria di quelle sanabili, nonché di rilascio del certificato di abitabilità, complessivamente quantificati dall'esperto stimatore in € 16.146,27);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.:** € 36.998,44 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo:** € 3.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti);

#### DÀ ATTO E AVVISA

- che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dalla suddetta ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile;

#### INDICA

#### SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1

- che gli immobili costituenti il lotto 1 oggetto di vendita sono inseriti in un fabbricato plurifamigliare costituente una unità edilizia edificata su lotto reso edificabile in esecuzione alla Lottizzazione Cormaci di Lentini ubicata in C.da Santuzzi, composta da piano cantinato o interrato, piani terra, primo, secondo e terzo, confinante a nord-ovest con Via Morandi a sud-ovest, sud-est con lotti edificati e a sud-nord-est con zona S3 ossia area destinata ad accogliere attrezzature a parco e per il gioco e lo sport secondo il dettato di cui all'art 3, comma c), del D.M. 2.4.1968, accessibile dalla Via Morandi sulla quale è possibile individuare due cancelli carrabili di cui uno di ingresso ed uno di uscita per gli autoveicoli, e numero tre cancelli di ingresso pedonali per ogni scala (A, B e C). L'appartamento è destinato a civile abitazione ed è uno dei due appartamenti ubicati al piano terzo accessibile dalla scala B nonché dal civico 7 di Via Morandi. Il garage è uno dei garage ubicati al piano cantinato o interrato accessibile a piedi dalla scala B nonché dal civico 7 di Via Morandi, con autoveicolo dal primo cancello che si individua sul confine a nord-ovest. L'abitato, posto sulla collina Meta, con il recente sviluppo demografico, si è praticamente congiunto a quello di Lentini. I comuni limitrofi sono Francofonte, Buccheri, Ferla, Sortino, Melilli, Augusta e Catania. I collegamenti stradali sono assicurati dalla statale n. 194 Ragusana, il cui tracciato si snoda a 4 km dall'abitato e dall'autostrada A19 Palermo-Catania, cui si accede dal casello di Catania-Sud, a 26 km di distanza. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Messina-Catania-Siracusa, si trova a 3 km.

L'aeroporto più vicino, per i voli nazionali e internazionali, dista 26 km. Il porto di riferimento dista 41 km, mentre quello di Messina è a 131 km; quello di Augusta si trova a 26 km. Il complesso residenziale di cui fa parte il Lotto è allocato in posizione periferica rispetto al centro cittadino di Carlentini, Carlentini Nord, in un quartiere denominato Santuzzi (Piccoli Santi) che è contiguo al territorio di Lentini dal quale non è nettamente separato né fisicamente né dal punto di vista socio-economico. La zona ha nel vigente PRG del Comune di Carlentini (SR) destinazione residenziale. Nella zona sono presenti la rete idrica e fognante comunale, come anche i servizi pubblici secondari. Gli spostamenti a piedi sono buoni data la presenza in zona di fermate dei mezzi pubblici urbani ed interurbani. È una costruzione edificata in esecuzione al Nulla Osta n. 80 del 05.05.1976. L'appartamento seppur ubicato al terzo piano e in prossimità della Cava Mulinelli non gode di particolare panoramicità, trovandosi attorniato da altri fabbricati in linea di pari altezza. Il garage è interrato ed è immediatamente prospiciente sulla corsia condominiale, non godendo di alcun particolare affaccio. La tipologia architettonica dell'appartamento è quella di una unità abitativa residenziale non autonoma (parte di un edificio), adibita a civile abitazione. Si sviluppa al terzo piano di un edificio condominiale (scala B della palazzina 4D del Lotto n. 15 Lottizzazione Cormaci) e, morfologicamente in pianta, è assimilabile a due rettangoli traslati. La superficie lorda coperta è pari a circa 137,44 mq. I balconi hanno una superficie lorda coperta pari a circa 13,66 mq., 10,30 mq. e 3,26 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m. La tipologia architettonica del garage è quella di una unità non residenziale non autonoma (parte di un edificio) adibita, per l'appunto, a garage. Si sviluppa al piano interrato o cantinato dell'edificio condominiale, nella scala B della palazzina 4D e, morfologicamente in pianta, è assimilabile ad un rettangolo. La superficie lorda coperta è pari a circa 24,15 m. L'altezza utile interna è pari a circa 3,89 m. La superficie dell'appartamento è distribuita in una unità comprendente un ingresso/disimpegno da cui si accede a sinistra ad una cucina/pranzo, con affaccio su balcone, a destra ad una camera con affaccio su balcone e da cui si accede ad una ripostiglio frontalmente ad un corridoio sul quale si affacciano a sinistra un bagno/lavanderia, un bagno, un salone con affaccio su balcone, a destra una camera con affaccio su balcone ed un ampio salone soggiorno con affaccio su balcone e frontalmente un ripostiglio, per un totale di numero sei vani utili e sei vani accessori a servizio diretto. Il garage è distribuito in una unità comprendente un solo vano soppalcato, per un totale di un vano utile. La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'unità edilizia è, con buona approssimazione, in cemento armato in opera con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le facciate sono finite con intonaco tradizionale. Le soglie, stipiti, architravi e davanzali delle aperture sono rivestite in marmo. I parapetti dei balconi sono ringhiere in ferro verniciato. Gli infissi esterni sono in alluminio grigio-argento e tapparelle in pvc. I gradini delle scale sono rivestiti in marmo con battiscopa in marmo, ad eccezione delle ultime due rampe di accesso ai garage che risultano in battuto di cemento liscio. I pianerottoli e l'androne sono pavimentati in comune ceramica con battiscopa. Le pareti, i soffitti delle rampe e del tetto del vano scala sono intonacate e tinteggiate. L'area condominiale è finita con manto bituminoso (asfalto). Le parti interne all'appartamento sono intonacate e, in origine, rivestite con carta da parati, tuttavia, oggi, a seguito di recente intervento, sono risultate tinteggiate. Le pareti del bagno, della lavanderia/wc e della cucina sono piastrellate con mattonelle di ceramica quasi interamente. La pavimentazione dell'appartamento e dei balconi è in ceramica. Sono presenti i battiscopa in legno. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari in ceramica: lavabo, vaso igienico, bidet e, in origine, vasca in ceramica che, oggi, a seguito di recente intervento di ristrutturazione, è stata sostituita da una doccia. La lavanderia è dotata di lavabo, bidet, vaso igienico e piatto doccia in ceramica. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono porte in legno. Gli infissi esterni sono finestre e porte-finestre con telaio fisso monoblocco in ferro verniciato e telaio mobile in alluminio grigio argento con tapparella in pvc. Le pareti e il soffitto del garage sono intonacati. Il calpestio è in battuto di cemento. L'apertura di ingresso è protetta da serratura metallica a lamelle orizzontali ad avvolgimento. Il soppalco appare alla vista realizzato, presuntamente, con pilastri in muratura su cui sono poggiate travi in ferro a sostegno di un solaio prefabbricato. Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, televisivo, telefonico e l'impianto di riscaldamento con radiatori. È presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzatori che ne organizzano lo smaltimento verso le caditoie comunali.

Nel garage è presente l'impianto elettrico. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante canalizzatori che ne organizzano lo smaltimento verso le caditoie comunali. L'appartamento e il garage appaiono nel complesso in sufficienti condizioni di conservazioni, rilevandosi che il vano servizi igienici ha formato oggetto di recente intervento di ristrutturazione, con installazione di piatto doccia in luogo della vasca e sostituzione di pavimentazione e dei sanitari. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

#### SULLE CONDIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE DEL LOTTO I

- che il confronto svolto dall'esperto stimatore tra lo stato attuale dell'appartamento rispetto al progetto approvato e allegato a titolo abilitativo ossia il Nulla Osta all'esecuzione dei Lavori Edilizi di cui alla Pratica Edilizia n. 80 rilasciata dal Comune di Carlentini il 05.05.1976, ha consentito di rilevare le seguenti variazioni:

- 1) chiusura balcone con struttura non precaria garantendo un'utilità prolungata nel tempo comportante la realizzazione di nuovo vano utile destinato a camera e la modifica del prospetto;
- 2) annessione del vano adibito al deposito dell'immondizia di proprietà ed uso comune alla unità immobiliare con trasformazione della destinazione d'uso del vano da deposito in ripostiglio.

Tali opere, classificabili come ristrutturazione edilizia, consistenti in variazioni di superficie utile e di volume, modifica di prospetto e cambio di destinazione d'uso, sono soggette ad acquisizione preventiva di titolo abilitativo edilizio. Considerato che, come da attestazione rilasciata all'esperto stimatore dal Comune di Carlentini, non sono stati rintracciati ulteriori titoli abilitativi edilizi, dette opere sono risultate abusive in quanto eseguite in assenza del di titolo edilizio. Quanto alla loro sanabilità, l'esperto ha affermato che le opere abusive riscontrate non sono sanabili, risultando necessaria la rimessione in pristino stato dei luoghi in conformità al progetto approvato di cui al Nulla Osta del 1976. Ai fini della rimessione in pristino stato, lo stimatore ha individuato i seguenti costi: € 1.500,00 per spese tecniche per la produzione della documentazione tecnica e amministrativa atta all'acquisizione dei pareri propedeutici all'autorizzazione edilizia alla demolizione delle opere abusive nonché al fine dell'autorizzazione stessa; € 5.717,80 per costi di demolizione e ripristini; ed € 500,00 per diritti, bolli e pareri; il tutto per l'importo complessivo di € 7.717,80, già detratto dal superiore prezzo base.

Con riferimento al garage, l'esperto ha rilevato la seguente variazione:

- 1) realizzazione di soppalco di altezza utile pari a circa 1,89 m. e superficie utile pari a circa 13,98 mq.

La superiore variazione è stata qualificata dall'esperto come opera soggetta a regime comunicativo e, come tale, abusiva in quanto eseguita in assenza della prescritta comunicazione. Quanto alla sua sanabilità, l'esperto ne ha ritenuto la sanabilità, mediante presentazione della predetta comunicazione con allegata relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato con spese tecniche approssimativamente pari a circa € 1.000,00 e il versamento di una sanzione minima di cui all'art. 10 L. 47/85, oggi art. 37 D.P.R. 380/2001 ridotta di 1/3 e, quindi, pari a € 344,00, per un totale di circa € 1.344,00, già detratti dal superiore prezzo base.

L'esperto inoltre ha accertato che non risultano rilasciati i relativi certificati di abitabilità e/o agibilità, né risulta alcuna istanza di rilascio. Quindi, lo stimatore ha quantificato sommariamente i costi comprensivi di spese tecniche di circa € 4.000,00 per l'appartamento ed € 3.000,00 per il garage, già detratti già detratti dal superiore prezzo base.

In ordine alla conformità catastale, l'esperto ha rilevato un errore nella mappa wegis di identificativo catastale con riferimento alla p.lla identificativa del fabbricato. Ai fini della correzione, ritiene che sia necessario presentare apposita istanza presso lo sportello Accoglienza dell'Agenzia del Territorio allegando alla stessa mappa wegis e mappa catastale cartacea, evidenziando l'errore e la correzione da apportare. Poi, con specifico riferimento all'appartamento, dal confronto della visura catastale e planimetria catastale e lo stato dei luoghi, l'esperto ha rilevato le medesime difformità sopra descritte in relazione al profilo urbanistico-edilizio. Precisa al riguardo che, considerata la non sanabilità dal punto di vista urbanistico-edilizio delle sopra elencate difformità ed il necessario ripristino dei luoghi in conformità al titolo abilitativo e, quindi, alla planimetria catastale, non sarà necessari alcuna variazione catastale. Mentre, con specifico riferimento al garage, l'esperto non ha rilevato alcuna

difformità sul piano catastale, precisando che è stato valutato nel computo della consistenza catastale la presenza del rilevato soppalco.

Infine, l'esperto stimatore precisa che il lotto è sottoposto a vincolo paesaggistico in quanto la propria area di sedime ricade nella zona tutelata come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142, Lett. m), D.Lgs. n. 42/2004, denominata Necropoli Piscitello, giusta Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 30.08.2005. Nonché a vincolo archeologico in quanto ricade nella zona tutelata come bene di interesse archeologico ai sensi dell'art. 10, co. 3°, lett. a), D.Lgs n. 42/2004 denominata Necropoli Piscitello, giusta Decreto Assessoriale dei Beni Culturali ed Ambientali del 30.08.2005. Per maggiori dettagli descrittivi si rinvia alla perizia di stima;

#### SULLO STATO DI POSSESSO DEL LOTTO 1

- che il lotto è attualmente occupato dei debitori esecutati che vi risiedono insieme al figlio e, come tali, legittimati a norma dell'art. 560 c.p.c. a mantenerne il possesso sino alla pronuncia del decreto di trasferimento;

#### INDICA

##### SULLE MODALITÀ COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto** ed è tenuto a versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo. L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

#### SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 338 8160948;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), contenente, a pena di inefficacia: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti 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 di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Gabriele Galota n.q."** (in caso di pluralità di lotti: un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione, ed è tenuto a versare, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese;

#### SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

- che il **gestore della vendita telematica** è la **Società ASTA LEGALE**, che vi provvederà a mezzo del suo portale;
- che il **portale del gestore della vendita telematica** è ***www.spazioaste.it***;
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**;
- che l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;
- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- che 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;
- che, 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);

- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32 del 26.02.2015, 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. ”

- che 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: 0931/752616**. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;

- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 165/1996 R.G.E., versamento cauzione lotto 1" (specificando il lotto per il quale si intende partecipare) ed è tenuto a versare, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 165/1996 R.G.E. versamento fondo spese lotto 1" (specificando lo stesso lotto per il quale si intende partecipare). Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del

---

giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine 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;

- che le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso BPER Banca - sede di Siracusa, intestato a "TRIBUNALE DI SIRACUSA", sono le seguenti:

**IBAN: IT32J053871710000035303765**

- che all'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita);

#### INDICA

##### SULLE OPERAZIONI DI VENDITA

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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

- che, in caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- che qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;

- che qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);

- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell'offerta più alta; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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;

- che 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;

#### **SUGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

- che l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta;
- che, in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo;
- che in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;

#### **DÀ ATTO**

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

#### **PRECISA**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- 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.;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

**AVVERTE**

- che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico 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;

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti *www.tribunalesiracusa.it* e *www.astegjudiziarie.it*. L'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode si trovano pubblicati sui siti internet immobiliari privati *casa.it*, *idealista.it* e *bakeka.it*, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, e l'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul sito *www.asteannunci.it*. Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni presso il delegato alla vendita (0931 1562510).

Siracusa, 7 giugno 2024

Il Delegato *ex art. 591-bis c.p.c./Custode*  
(avv. Gabriele Galota)