

**Avv. Paolo Munafò**

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

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedure esecutive immobiliari riunite nn. 62/2015 – 141/2015 R.G.E.**

L'Avv. Paolo Munafò, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di custode giudiziario, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa C. Salamone, del 27.03.2019, nonché n.q. di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. (*"... con esclusione della casa di abitazione del debitore ..."* - rif. lotto 3, indicato come lotto "A" nella relazione di stima), giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, del 05.11.2020, con rinnovo della delega per i lotti 1 e 3, giusta ordinanza del 08.05.2023 del G.E., Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con rinnovo della delega per il lotto 2, giusta ordinanza del 10.11.2023 del G.E., Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con proroga della delega, giusta ordinanza del 29.01.2025 del G.E., Dott.ssa Concita Cultrera

**AVVISA**

che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, l'11.12.2025, ore 11:00, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** dei lotti infra descritti, nel rispetto dell'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.

**IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO 1:** Piena ed intera proprietà dell'appartamento in Siracusa, via Luigi Vanvitelli n. 49, p. 2, int. 6, in N.C.E.U. al **foglio 33, p.lla 160 sub 18**, cat. A/3, cl. 3, vani 6, R.C. € 557,77, Via Luigi Vanvitelli n. 49 p. 2, superficie utile mq. 105,98, superficie commerciale mq. 141,90 (e relativo posto auto condominiale non numerato), Classe Energetica "F", giusta Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 30.04.2016, a firma dell'esperto stimatore, Arch. Giovanna Cavallo.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼ (2° ribasso): € 82.124,39** (già detratti € 1.577,08 per rate condominiali scadute e relative spese legali – cfr. lotto "C" in relazione di stima).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta): € **61.593,29**.

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € **5.000,00**.

**LOTTO 2:** Piena ed intera proprietà del villino unifamiliare, con annesso terreno di pertinenza di mq. 1619, in Siracusa, Contrada Cifalino-Papeo, via S. Pio da Petralcina s.n. (località Tivoli), in N.C.E.U. al **foglio 85, p.lla 303**, cat. A/7, cl. 3, vani 8, superficie catastale totale mq 222-totale escluse aree scoperte mq 192, R.C. € 1.053,57, Traversa Cefalino snc piano T, superficie utile mq. 169,90, superficie commerciale mq. 250,66, Classe Energetica "F", giusta Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 30.04.2016, a firma dell'esperto stimatore, Arch. Giovanna Cavallo.

**Prezzo base d'asta ribassato di  $\frac{1}{4}$  (1° ribasso): € 87.662,54** (detratti € 731,71 per oneri di urbanizzazione e adempimenti amministrativi insoluti, € 1.572,00 per la Segnalazione Certificata di Agibilità, € 6.262,00 per la SCIA in Sanatoria della piscina, € 1.696,00 per la CILA Tardiva, € 1.359,00 per la regolarizzazione catastale a seguito della scia in sanatoria della piscina – cfr. lotto "B" in relazione di stima).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta): € **65.746,90**.

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € **5.000,00**.

**LOTTO 3:** Piena ed intera proprietà dell'appartamento in Siracusa, Ronco IV di Via Filisto n. 30, p. 4, int. 8, in N.C.E.U. al **foglio 33, p.lla 444 sub 8**, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 62 – totale escluse aree scoperte mq. 61, R.C. € 348,61, Via Filisto n. 100 p. 4, superficie utile mq. 57,42, superficie commerciale mq. 73,63 (comprensiva anche della cantinola, situata nel terrazzo comune dell'edificio, la cui superficie lorda è pari a circa mq. 2,50), Classe Energetica "F", giusta Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 30.04.2016, a firma dell'esperto stimatore, Arch. Giovanna Cavallo.

**Prezzo base d'asta ribassato di  $\frac{1}{4}$  (2° ribasso): € 40.870,40** (detratti € 1.659,55 per quota condominiali insolite e relative spese legali maturate, € 1.812,00 per CILA in sanatoria ed € 450,00 per regolarizzazione catastale – cfr. lotto "A" in relazione di stima).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta): € **30.652,80**.

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € **3.000,00**.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, precisandosi che sono poste a carico di quest'ultimo 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.

Si informa sin d'ora che se gli immobili sono ancora occupati dell'esecutato o da terzi senza titolo: 1) nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) 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..

Si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

## INFORMAZIONI URBANISTICHE, CATASTALI E SULLO STATO DI FATTO

**Lotto n. 1** (indicato come lotto C in seno alla relazione di stima): secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, si dà atto che trattasi di un'unità immobiliare (che ricomprende anche il diritto ad un posto auto, non numerato, nell'area esterna condominiale), che insiste all'interno di un edificio ad uso abitativo inserito in un'ampia area, pertinenza dello stesso, destinata in parte a parcheggio asfaltato all'aperto ed in parte a verde, opportunamente recintata, dotata di due accessi carrabili e di un accesso pedonale indipendenti, da via Luigi Vanvitelli, tramite cancello automatico carrabile e cancelletto pedonale, e da via Andrea Palma tramite cancello carrabile.

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, l'esperto stimatore ha accertato che il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di stima è stato edificato con regolare **Concessione Edilizia n. 239 del 28/01/1980** e che lo stesso risulta dotato di **Certificato di Abitabilità del 14/04/1982 Prot. N.3182/Ig**; il tecnico incaricato ha dato atto, poi, che l'unità immobiliare in discussione non è stata oggetto di interventi edilizi che prevedono il rilascio di concessioni o autorizzazioni urbanistiche e che la **planimetria dello stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale**.

L'unità immobiliare suddetta si sviluppa su un unico livello costituito dai seguenti vani: ingresso, disimpegno, salone, cucina, wc, camera da letto 1, camera da letto 2, bagno, ripostiglio, oltre n. 2 balconi, di cui uno posto in corrispondenza del prospetto est e l'altro in corrispondenza del prospetto nord.

La suddetta unità immobiliare risulta dotata di regolare impianto elettrico, regolare impianto idrico-sanitario, video-citofono, nonché di ascensore, mentre non risulta dotata di impianto di riscaldamento, né di impianto di climatizzazione.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in questione risultano normali, fatta eccezione per i soffitti della cucina e del wc che presentano piccole parti dello strato superficiale della tinteggiatura scorticate; fenomeno, comunque, trascurabile in quanto non dovuto a fattori di umidità. Le condizioni di manutenzione delle parti condominiali risultano normali, fatta eccezione per alcune parti delle pareti interne dell'androne che presentano fenomeni sparsi di umidità da risalita.

La superficie commerciale complessivamente accertata è risultata pari a mq. 141,90.

Secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, la quota condominiale ordinaria mensile relativa all'unità immobiliare in questione è pari, come da apposite tabelle millesimali, a euro 45,76, arrotondata a euro 45,50. Si è accertato che la proprietà, alla data 23/03/2016, risulta morosa nei confronti del condominio "PRIMAVERA" della

somma pari a euro 1.440,58 e della somma pari a euro 136,50 relativa alle quote condominiali ordinarie dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2016, calcolata sulla base del “Piano di Riparto Preventivo 2016”.

Il tecnico incaricato, avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo, è pervenuto ad una valutazione, ai sensi dell’art. 568 c.p.c., nella misura pari a € 145.998,92, già detratti € 1.577,08 per rate condominiali scadute e relative spese legali.

Si dà atto, infine, che risulta predisposto, da parte dell’esperto stimatore, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), a mente del quale l’immobile *de quo* viene inquadrato nella Classe Energetica “F”.

**Lotto n. 2** (indicato come lotto B in seno alla relazione di stima): secondo quanto accertato dall’esperto stimatore, si dà atto che trattasi di villetta unifamiliare insistente su un lotto di terreno, pertinenza della stessa, ubicato nella zona extraurbana del Comune di Siracusa, situata ad ovest rispetto al centro storico della città, raggiungibile dalla SS124 Siracusa-Floridia. Tale zona, individuata nel P.R.G. come zona omogenea “E” (zona agricola), risulta priva dei servizi e delle infrastrutture primarie ed è caratterizzata principalmente da edilizia di tipo residenziale di nuova costruzione e terreni ad uso agricolo. Il lotto di terreno, in cui insiste la villetta unifamiliare summenzionata, confina a nord con via S. Pio da Petralcina dalla quale avviene l’accesso allo stesso, a sud, ad est e ad ovest con altre proprietà.

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, l’esperto stimatore ha accertato che dall’Atto di compravendita del 17/09/2010, Rep. n. 3959, Racc. n. 2465, in Notaio Cannavò in Lentini, risulta che la villetta in questione è stata edificata **in assenza di Concessione Edilizia**; ai sensi della legge 47/85, in data 31 luglio 1986 è stata presentata **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, Prot. N. 74284, Pratica Edilizia n. 73/Z**; l’oblazione è stata pagata interamente con i seguenti bollettini postali: n. 717 del 31 luglio 1986, n. 949 del 21 novembre 1986 e n. 610 del 31 gennaio 1987 presso l’Ufficio Postale di Siracusa succursale 4, sul c.c.p. 255000; dalla **Certificazione** rilasciata dall’Ufficio Tecnico di Siracusa Settore “Pianificazione ed Edilizia Privata” Ufficio Speciale risulta che è stata presentata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85; alla data del 18/03/2016 non risultano pagati gli Oneri di Urbanizzazione, pari a euro 131,71, e gli adempimenti amministrativi pari a circa euro 600,00.

Sotto il profilo catastale, si è accertato che **lo stato di fatto dell’immobile corrisponde alla planimetria catastale**, fatta eccezione per la parete interna che

separa il soggiorno dall'ingresso-disimpegno che, nello stato di fatto, risulta spostata verso il soggiorno.

L'unità immobiliare suddetta si sviluppa su un unico livello, posto al piano terra, costituito dai seguenti vani: ingresso-disimpegno, salone, soggiorno, letto 1, letto 2, letto 3, disimpegno 2, cucina-pranzo, wc, bagno e ripostiglio, per la superficie utile complessiva pari a mq 169,90 e altezza interna di m 2,90, oltre una veranda coperta prospiciente il prospetto principale (a nord), caratterizzata da arcate con sovrastante copertura ad una falda, la cui superficie lorda è pari a mq. 42,06.

Essa insiste su lotto di terreno di superficie pari a mq. 1.619 circa, ove si rinviene, sul lato est, anche una struttura in cemento armato di una piscina a skimmer interrata, la cui superficie lorda è pari a circa mq. 32,00, che risulta incompleta, in quanto mancante dei rifinimenti, degli impianti tecnologici e quant'altro necessario per renderla funzionante, ed in cattivo stato di manutenzione.

La suddetta unità immobiliare risulta inoltre dotata di impianto elettrico non funzionante in quanto mancante di placchette, di fili elettrici, di quadro elettrico e quant'altro necessario per renderlo funzionante; impianto idrico-sanitario non funzionante in quanto mancante di sanitari e quant'altro necessario per renderlo funzionante.

Le condizioni di manutenzione del bene immobile in questione sono scadenti in quanto esso risulta in stato di abbandono, vandalizzato e depredato di alcuni elementi di finitura quali infissi interni, infissi esterni, scala esterna di collegamento alla terrazza, di elementi costituenti l'impianto elettrico, di elementi costituenti l'impianto idrico-sanitario e del cancello carrabile di accesso al terreno. Inoltre, il lotto di terreno, dove la rete del muro di recinzione in alcune parti è divelta, risulta incolto ed invaso da sterpaglie, mentre l'immobile presenta umidità da risalita in corrispondenza delle pareti e umidità da infiltrazione in corrispondenza dei solai.

La superficie commerciale complessivamente accertata è risultata pari a mq. 250,66.

Il tecnico incaricato, avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo, è pervenuto ad una valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € 127.772,39, già detratti € 731,71 per oneri di urbanizzazione e adempimenti amministrativi insoluti.

Si dà atto, infine, che risulta predisposto, da parte dell'esperto stimatore, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), a mente del quale l'immobile *de quo* viene inquadrato nella Classe Energetica "F".

Successivamente, con perizia integrativa depositata in data 10/06/2020 si è precisato che lo stato di fatto del fabbricato, come rappresentato nella planimetria di rilievo

allegata alla relazione di stima, non corrisponde esattamente alla planimetria di progetto facente parte degli elaborati grafici di sanatoria summenzionati, in quanto tra le due planimetrie (di progetto e di rilievo) sussistono delle **modeste variazioni di carattere distributivo**. Dette difformità potranno essere regolarizzate presentando una **CILA Tardiva** (art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016), più comunemente definita **CILA in Sanatoria**, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016.

I costi relativi alla suddetta CILA Tardiva, sono stati determinati in € 1.000,00 per sanzione pecuniaria, € 60,00 per tassa istruttoria progetto, € 36,00 per diritti di segreteria, € 16,00 per bolli, oltre ai compensi dovuti al professionista incaricato, il cui importo è stato ritenuto nella misura tra € 500,00 ed € 700,00 oltre le spese di fatturazione.

Quanto sopra con la precisazione che la presentazione della CILA Tardiva summenzionata non è pregiudizievole ai fini del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Con riferimento al profilo della regolarità catastale, l'esperto stimatore riferisce che **la planimetria catastale non è soggetta all'obbligo dell'aggiornamento catastale ed è da considerarsi conforme**, in quanto la variazione di scarsa rilevanza summenzionata non incide sulla rendita catastale (Circolare n. 2/2010, emessa dall'Agenzia del Territorio in attuazione del D.L. n. 78/2010, paragrafo "e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione").

Quanto, infine, al **Certificato di Agibilità**, il tecnico incaricato riferisce che allo stato attuale non sussiste alcun presupposto per una eventuale richiesta, né, tantomeno, per il rilascio dello stesso, in quanto è stato accertato che la pratica edilizia in sanatoria relativa al fabbricato summenzionato risulta tuttora inevasa.

Successivamente ancora, con perizia integrativa depositata in data 30/04/2022 si riferisce che la **piscina** esistente all'interno del terreno di pertinenza è **priva di titolo concessorio** [e non dichiarata nella domanda di sanatoria del 31.07.1986 (Pratica Edilizia n. 73/Z)] e risulta comunque **regolarizzabile**, a condizione della sussistenza della **doppia conformità** alle normative di settore (urbanistico-edilizio e strutturale-antisismico) vigenti, sia all'epoca di realizzazione dell'opera, sia allo stato attuale (art. 14, comma 1, L.R.S. n. 16/2016), e ferma restando la necessità del rilascio della Concessione in Sanatoria relativa al fabbricato di cui la suddetta né è pertinenza.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, trattandosi di intervento realizzato in assenza di titolo abilitativo, la piscina, allo stato attuale, riferisce il tecnico, può essere regolarizzata mediante la presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di

Inizio Attività di cui all'art. 10, comma 1, della L.R.S. n.16/2016), cosiddetta **SCIA in Sanatoria**, con obbligo della allegazione della dichiarazione asseverata di doppia conformità e con la precisazione che, qualora la piscina risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della SCIA in Sanatoria sopra citata, ai fini della regolarizzazione della stessa sarà necessario effettuare il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, il cui importo, non superiore a euro 5.164,00 e non inferiore a euro 516,00, sarà stabilito dal responsabile del procedimento in fase di istruttoria della pratica (art. 37, comma 4, D.P.R. n. 380/2001).

Sotto il profilo strutturale-antisismico la piscina, allo stato attuale, riferisce il tecnico, è assimilabile agli interventi di “minor rilevanza” ai fini della pubblica incolumità subordinati al Deposito del progetto strutturale agli Uffici del Genio Civile di cui all'Allegato A, lettera B), punto 4., del DDG n. 344/2020.

L'esperto stimatore ha, pertanto, proceduto alla individuazione dei costi relativi all'eventuale regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale-antisismica della piscina nella misura complessiva pari a € **6.262,00**, oltre oneri di legge, determinando, altresì, i costi per la regolarizzazione catastale, pari a € **1.359,00**, oltre oneri di legge, nonché l'onorario professionale esclusivamente per il doppio calcolo strutturale, in misura pari a € **1.000,00**.

Il tecnico incaricato ha, in definitiva, proceduto all'aggiornamento del valore di stima, apportando i correttivi da ultimo indicati e pervenendo ad una nuova valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € **120.151,39** e prevedendo anche l'ipotesi di non regolarizzazione della piscina, con stima, in questo caso, pari a € 126.772,39.

Ed infine, con perizia integrativa depositata in data 04/08/2023 si procede a quantificare i costi per la **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** nella misura complessiva pari a € **1.572,00**, con la precisazione che la SCA potrà essere presentata presso il S.U.E. di Siracusa solo dopo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, la presentazione della CILA Tardiva, la presentazione della SCIA in Sanatoria e dopo aver provveduto alla opportuna regolarizzazione catastale, di cui d'appresso si dirà.

Per quanto, poi, concerne la regolarizzabilità della piscina, si riferisce che - a seguito degli opportuni rilievi metrici riguardanti la piscina (rilievo metrico della piscina, rilievo metrico delle distanze della suddetta dai confini del lotto di terreno in cui insiste) necessari per la verifica della doppia conformità urbanistica-edilizia e, conseguentemente, per la verifica della effettiva regolarizzabilità della stessa ed effettuate le ulteriori verifiche in ordine alla individuazione dell'epoca di costruzione



(presumibilmente anno 1997) – il tecnico incaricato ha **accertato che la piscina risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione della stessa, sia allo stato attuale** (al 04/08/2023), con la precisazione che il presente Accertamento di conformità effettuato dall'esperto stimatore non potrà essere utilizzato come Asseverazione di doppia conformità urbanistica-edilizia da presentare contestualmente alla SCIA in Sanatoria, in quanto la suddetta Asseverazione di doppia conformità urbanistica-edilizia dovrà essere effettuata esclusivamente dal tecnico abilitato incaricato per la redazione della SCIA in Sanatoria al momento della presentazione della stessa (Accertamento di conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n.16/2016); si è, altresì, accertato **che le opere in argomento sono sismicamente idonee, in quanto realizzate in conformità con le norme tecniche vigenti, sia all'epoca della costruzione, sia alla data dell'accertamento, senza la necessità di intervento di miglioramento ed adeguamento**, con la precisazione, anche in questo caso, che la suddetta certificazione non potrà essere utilizzata come Asseverazione di doppia conformità strutturale-antisismica da depositare al Genio Civile contestualmente alla presentazione della SCIA in Sanatoria al S.U.E., in quanto la suddetta Asseverazione di doppia conformità strutturale-antisismica dovrà essere effettuata esclusivamente dal tecnico abilitato incaricato per la redazione del progetto strutturale al momento del Deposito di quest'ultimo presso il Genio Civile (Accertamento di conformità di cui all'art. 14, comma 1, L.R.S. n.16/2016).

In definitiva, si è ritenuta **la piscina regolarizzabile**, in quanto risultano soddisfatte, sia la doppia conformità urbanistica-edilizia, sia la doppia conformità strutturale-antisismica della stessa, con quantificazione dei costi presuntivi nella misura complessiva pari a **€ 6.262,00**.

Il tecnico incaricato è pervenuto ad una **valutazione di stima definitiva**, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a **€ 116.883,39**, detratti € 731,71 per oneri di urbanizzazione e adempimenti amministrativi insoluti, € 1.572,00 per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), € 6.262,00 per la SCIA in Sanatoria della piscina, € 1.696,00 per la CILA Tardiva, € 1.359,00 per la regolarizzazione catastale a seguito della scia in sanatoria della piscina.

**Lotto n. 3** (indicato come lotto A in seno alla relazione di stima): secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, si dà atto che trattasi di un'unità immobiliare che insiste all'interno di un edificio ad uso abitativo, in linea con altri edifici, con accesso direttamente da pubblica via (Ronco IV di via Filisto) tramite ampio portone, che si

compone di un piano terra in cui insistono l'androne con la scala di accesso ai piani abitativi e un garage privato con accesso carrabile direttamente da pubblica via (da Ronco IV di via Filisto) e n. 4 piani fuori terra in cui insistono n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo per piano.

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, l'esperto stimatore ha accertato che, come si evince dall'Atto di compravendita del 10/12/2004, Rep. n. 21775, Racc. n. 10156, in Notaio dott. Annio De Luca in Siracusa, il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di stima è stato **edificato prima del 01/09/1967**; a seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa sez. Urbanistica, si è accertato che **non risulta rilasciata alcuna Concessione o Licenza edilizia e Certificato di Abitabilità**, con la precisazione, poi, che l'immobile in questione non è stato oggetto di interventi edilizi che prevedono il rilascio di concessioni o autorizzazioni urbanistiche.

L'esperto stimatore, inoltre, rileva che **lo stato di fatto del bene in questione non corrisponde esattamente alla planimetria catastale**, in quanto, durante i lavori di ristrutturazione interna del suddetto immobile, effettuati prima del 10/12/2004, sono state apportate modifiche interne.

L'unità immobiliare suddetta si sviluppa su un unico livello costituito dai seguenti vani: ingresso-soggiorno-angolo cottura; disimpegno; letto (1); letto (2); bagno; oltre n. 2 balconi, di cui uno prospiciente il prospetto principale (a nord) e l'altro prospiciente il prospetto sud che si affaccia, a sua volta, nel cavedio interno.

Costituisce **pertinenza** dell'unità immobiliare oggetto di stima una cantinola, situata nel terrazzo comune dell'edificio, la cui superficie lorda è pari a circa mq. 2,50.

La suddetta unità immobiliare risulta inoltre dotata di regolare impianto elettrico, regolare impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento (non ancora funzionante in quanto mancante di allaccio al metano), pompe di calore, citofono.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in questione risultano normali, fatta eccezione per i soffitti che presentano vecchie macchie di umidità da infiltrazione. Le condizioni di manutenzione delle parti condominiali risultano normali.

La superficie commerciale complessivamente accertata è risultata pari a mq. 73,63.

Secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, il condominio è sprovvisto di tabelle millesimali e le spese ordinarie vengono suddivise equamente per ogni unità immobiliare, sicché la quota condominiale ordinaria mensile relativa a ciascuna unità immobiliare è pari a euro 20,00. Si è accertato che la proprietà, alla data 21/03/2016, risulta morosa nei confronti del condominio "CACCAMO" della somma pari a euro

1.159,30, dandosi atto che il suddetto condominio vanta crediti portati da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 234/15 del Giudice di Pace di Siracusa, risultando altresì insolute le spese legali pari a euro 306,50 relative ai compensi liquidati nel suddetto decreto ingiuntivo suddetto e le spese legali pari a euro 193,75 relative all'atto di precetto del 23/03/2015.

Il tecnico incaricato, avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo, è pervenuto ad una valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella misura pari a € 74.920,49, già detratti € 1.659,55 per quote condominiali insolute e relative spese legali maturate.

Si dà atto, infine, che risulta predisposto, da parte dell'esperto stimatore, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), a mente del quale l'immobile *de quo* viene inquadrato nella Classe Energetica "F".

Come chiarito in seno alla perizia integrativa depositata in data 10/06/2020, le modifiche interne rilevate derivano dalla demolizione di quattro tramezzi, dalla realizzazione di quattro nuovi tramezzi, dallo spostamento del "wc" (come identificato nella planimetria catastale) in altro vano, dalla chiusura di due porte interne e dalla realizzazione di tre porte interne. Nello specifico, è stato demolito il tramezzo che separa l'ingresso dal vano compreso tra l'ingresso e il wc; è stato demolito il tramezzo che separa il wc dal vano compreso tra l'ingresso e il wc; è stato demolito il tramezzo che separa l'ingresso, il wc e il vano compreso tra l'ingresso e il wc dal disimpegno; è stato demolito il tramezzo che separa i due vani che si affacciano su Ronco IV di via Filisto; sono stati realizzati tre nuovi tramezzi che assieme ad una parte del tramezzo esistente delimitano il "disimpegno", come individuato nella planimetria di rilievo; è stato realizzato il nuovo tramezzo che separa i vani "Letto1" e "Letto2", come denominati nella planimetria di rilievo. Le modifiche interne su elencate hanno determinato: la realizzazione di un unico vano ad uso cucina-soggiorno attraverso il quale avviene anche l'ingresso all'appartamento (nella planimetria di rilievo identificato come "ingresso-soggiorno-angolo cottura"); lo spostamento (in direzione nord) del disimpegno e la riduzione della sua superficie utile, mantenendone, comunque, la forma rettangolare; la modifica della forma dei vani che si affacciano su via Filisto, nella planimetria di rilievo denominati "Letto1" e "Letto2", (da una forma rettangolare si è passati ad una forma a L, come rappresentato nella planimetria di rilievo) e la riduzione delle loro superfici utili, sempre, comunque, nel rispetto dei parametri minimi di cui all'art. 70, lettera b) del Regolamento Edilizio di Siracusa; lo spostamento del bagno nel vano che catastalmente risultava destinato a "cucina".

La mancata presentazione, contestualmente all'inizio dei lavori, della relazione tecnica asseverata di cui all' art. 9, comma 2, della L.R. n. 37/1985, relativa alle opere interne eseguite nell'unità immobiliare in questione, deve essere regolarizzata presentando una **CILA Tardiva** (art. 3, comma 3, della L.R. n. 16/2016), più comunemente definita **CILA in Sanatoria**, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2016, i cui costi ammontano a € 1.000,00 per sanzione pecuniaria, € 60,00 per tassa istruttoria progetto, € 36,00 per diritti di segreteria ed € 16,00 per marca da bollo, oltre ai compensi dovuti al professionista incaricato il cui importo, oscilla tra € 500,00 ed € 700,00, oltre le spese di fatturazione.

Successivamente alla CILA in Sanatoria si dovrà procedere alla **regolarizzazione catastale**, mediante DOCFA, il cui costo è stato stimato in € 50,00 per diritti catastali, oltre ai compensi dovuti al professionista incaricato il cui importo, oscilla tra € 300,00 ed € 400,00, oltre le spese di fatturazione.

Si dà atto, infine, con riguardo al **Certificato di Agibilità**, di cui l'immobile risulta sprovvisto, che - trattandosi di fabbricato esistente ancor prima del 30/06/2003 (data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001), in quanto edificato anteriormente al 1° settembre 1967, tenuto conto che esso dalla suddetta data (30/06/2003) e fino alla data della relazione integrativa (09/06/2020) non è stato oggetto di alcuno degli interventi di cui all'art. 24, comma 2 lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001, non rientrando nella suddetta fattispecie le opere interne sopra elencate - non sussiste alcuna condizione per la determinazione di eventuali costi per il suo rilascio, posto, appunto, che il D.P.R. n. 380/2001 esclude dalla richiesta e, di conseguenza, dal rilascio di Certificato di Agibilità, gli edifici esistenti che, dalla data di entrata in vigore dello stesso (30/06/2003), non abbiano subito alcuno degli interventi di cui all'art. 24, comma 2, lettere b) e c) del D.P.R. n. 380/2001.

### **STATO DI POSSESSO**

Il lotto 1 è nella disponibilità del Custode, che risulta immesso nel possesso.

Il Lotto 2 è libero, disabitato e in stato di abbandono, non essendosi potuto procedere alla immissione in possesso da parte del Custode, attesa l'assenza di misure idonee ad evitare l'accesso da parte di terzi.

Il lotto 3 è nel godimento della parte eseguita, autorizzata ex art. 560 c.p.c..

### **DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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 si 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.. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei 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**; deve altresì versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento.

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 spese 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.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO**

L'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con annotazioni all'esterno della stessa da operarsi esclusivamente a cura del professionista delegato), 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 (338 7429274).

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere in taluni casi a pena di inefficacia:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico dell'offerente; 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 è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;

- 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **asegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Paolo Munafò n.q."**, una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA**

Il **gestore della vendita telematica** è **Asta Legale**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il **portale del gestore della vendita telematica** è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**.

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.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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).

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.”.*

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.

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”.

L'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (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. 62/2015 R.G.E. versamento cauzione lotto n. \_*” e, 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. 62/2015 R.G.E. versamento fondo spese lotto n. \_*”.

Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. 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.

Le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso UniCredit, intestato a “**E.I. 62/2015 Trib. di Siracusa Avv. Munafò Paolo**”, sono le seguenti: **IBAN IT 47 Q 02008 17108 000106042860**.

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.

#### **ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l’atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di rito);

- se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e del codice fiscale di ciascun offerente:

a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) in caso di vendita formulata su supporto telematico, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- la documentazione attestante il versamento e in particolare:

a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati a **“Avv. Paolo Munafò n.q.”**, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese;

b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato.

Il professionista delegato si riserva di chiedere l'esibizione dell'originale dei documenti prodotti, ove previsto, in copia.

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE**

### **ALLA VENDITA**

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.

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

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

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

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.).

Nell'ipotesi 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 personalmente, 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, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, maggior importo della cauzione versata;

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.

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

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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<sup>ter</sup> c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

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

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale

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

\*\*\*\*\*

La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sono disponibili per la consultazione, oltre che sul **portale delle vendite pubbliche**, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it), sui siti internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati ed, altresì, sul sito **www.asteanunci.it**.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931 1562510 - 338 7429274).

Siracusa, 14.07.2025

Il Professionista Delegato/Custode  
Avv. Paolo Munafò