

**Avv. Paolo Munafò**

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

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 237/2023 R.G.E.**

L'Avv. Paolo Munafò, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di custode giudiziario, nominato giusta ordinanza del 28/12/2023 del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, nonché n.q. di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 07/06/2024 del G.E., Dott.ssa C. Cultrera

**AVVISA**

che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **06/06/2025**, ore 10:00, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** del lotto infra descritto, 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.

**IMMOBILE POSTO IN VENDITA**

**Lotto unico:** Piena ed intera proprietà di fabbricato su tre elevazioni fuori terra in Carlentini (SR), con accesso principale da Via G. Bovio Ronco I n. 14 p. T-1-2, in N.C.E.U. al **foglio 88, p.lla 4954**, cat. A/4, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 87-totale escluse aree scoperte mq. 84, R.C. € 146,42, Via Giovanni Bovio n. 14 ed ulteriore accesso da Via G. Bovio Ronco II n. 5 p. T, in N.C.E.U. al **foglio 88, p.lla 4962**, cat. A/5, cl. 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 35-totale escluse aree scoperte mq. 35, R.C. € 35,12, Ronco Secondo di Via Giovanni Bovio n. 5 piano T.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼ per la 2<sup>a</sup> volta: € 21.155,92** (già detratti € 18.122,11 per costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, spese tecniche e diritti di segreteria, ivi incluse anche le spese per le variazioni catastali e SCA).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): **€ 15.866,94.**

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € 2.000,00.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (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.

L'immobile viene venduto libero 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 l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; in mancanza di espresso esonero, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

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 DELL'IMMOBILE**

Nella relazione di stima, a firma del tecnico incaricato, Ing. Angelo Severino Rosario Circo, depositata in data 02/05/2024, si dà atto che trattasi di fabbricato, costituito inizialmente da due unità abitative autonome, ma oggi fuse di fatto, di cui quella ubicata al ronco I è costituita da tre elevazioni fuori terra con tetto e solai intermedi piani, mentre quella ubicata al ronco II è costituita da un solo piano fuori terra, con tetto ad una falda inclinata con struttura di sostegno in legno e successivi strati in canne e tegole. Entrambi gli edifici presentano una struttura portante in muratura.

L'immobile presenta una superficie totale di circa 96,21 mq calpestabili, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 122, ed è munito di due entrate: da ronco I n.14 di via Giovanni Bovio, dal quale si accede al corpo scala interno che collega i piani terra, primo e secondo dell'immobile individuato catastalmente dalla particella 4954. Il predetto elemento di collegamento presenta una scala, in cemento armato, rifinita con lastre di marmo e con le pareti di delimitazione intonacate e successivamente tinteggiate con ducotone; dal ronco II n.5 di via Giovanni Bovio si accede all'immobile individuato catastalmente dalla particella 4962.

Al piano terra dell'immobile con accesso da via Giovanni Bovio n.14 ronco n. I sono presenti un ingresso ed una cucina con un'altezza interna di 3,30 ml. I predetti ambienti ricadono all'interno della particella 4954.

Al piano terra le particelle 4954 e 4962 sono comunicanti tramite due varchi realizzati nel muro di confine. Il primo varco collega l'ingresso della particella 4954 con la camera della particella 4962. Il secondo varco collega la cucina della particella 4954 con un antibagno ed un bagno realizzati all'interno della particella 4962. I predetti ambienti non hanno illuminazione ed aerazione diretta e, pur ricadendo all'interno della particella 4962, sono accessibili solo dalla particella 4954.

Sempre al piano terra, ma con riferimento alla parte di immobile che ricade nella particella 4962, con ingresso dal via Giovanni Bovio n.5 ronco II, si trovano all'interno, oltre agli ambienti indicati precedentemente, anche una stanza e un antibagno per l'accesso ad un piccolo bagno.

Per quanto concerne la particella 4962 non sono presenti ulteriori ambienti, essendo l'immobile, come già detto, ad un'unica elevazione fuori terra.

Per quanto riguarda i piani primo e secondo, gli stessi afferiscono esclusivamente alla particella 4954, pur essendo però gli ambienti raggiungibili internamente anche dalla particella 4962.

Al piano primo sono presenti una camera ed un bagno con un'altezza interna di 2,88 ml ed al piano secondo una seconda camera ed un secondo bagno con un'altezza interna di 2,65 ml. Oltre ai predetti ambienti sono presenti ai piani primo e secondo, prospicienti il ronco I rispettivamente un balcone di superficie pari a circa 1,98 mq ed una terrazza con balcone di superficie pari a circa 9,01 mq.

La pavimentazione presente della particella 4954 è per lo più costituita da piastrelle di ceramica o similare, ad eccezione del vano scala che è in marmo, mentre la pavimentazione presente nella particella 4962 è in graniglia di marmo o similare ed in diverse parti è mancante.

Le pareti interne della particella 4954 sono intonacate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione di alcune che risultano rivestite in ceramica per una certa altezza, mentre le pareti interne della particella 4962 sono parzialmente intonacate, ed alcune (quali l'antibagno 2 ed il bagno 2) sono rivestite in ceramica per una certa altezza. Si è evidenziato che sulle pareti della particella 4962, rispetto a quelle della particella 4954, sono maggiormente visibili i segni del trascorrere del tempo e della poca manutenzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è stato considerato medio.

Gli impianti presenti sono elettrico, idrico e fognario.

Per quanto concerne la verifica della regolarità urbanistico-edilizia, si riferisce che l'immobile di cui alla p.lla 4954 (ex fg.89, p.lla 1281) è stato edificato a seguito di **denuncia di opere edili pratica n.92 del 31/01/1964**. A seguito della predetta domanda è stato rilasciato dal Comune di Carlentini il **nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 13/02/1964** con annesso progetto approvato in pari data. Per il predetto immobile **in data 06/09/1966 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità**.

Il tecnico riferisce che, dal confronto tra il progetto dell'immobile del 1964 e lo stato dei luoghi rilevato, è stato possibile individuare suddivise per piani le difformità edilizi e urbanistiche, di seguito indicate.

Piano terra: 1. è stata realizzata la cucina ove da progetto del 1964 era presente il salotto (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni); 2. sono stati realizzati due varchi all'interno della muratura di separazione tra i due immobili oggetto di pignoramento (intervento sia strutturale e sia urbanistico che ha comportato la fusione di due unità abitative "ab origine" separate); 3. sono stati realizzati all'interno della particella 4962 un antibagno ed un bagno comunicanti con la nuova cucina senza aerazione ed illuminazione diretta (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni).

Piano primo: 1. è stata rimossa la porta del bagno, che da progetto del 1964 permetteva la comunicazione con la scala, ed è stato murato il relativo varco (intervento configurabile come modifica interna); 2. il bagno è stato ampliato tramite nuove tramezzature ed è stato reso comunicante tramite un nuovo varco con la camera da letto (intervento sia strutturale per la realizzazione del varco sulla muratura e sia di modifica interna); 3. il balcone al primo piano è più largo di circa 31 cm rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1964 (intervento riconducibile come modifica esterna dell'edificio).

Piano secondo: 1. sono stati realizzati un bagno ed una stanza da letto (denominata camera 2) ove da progetto del 1964 erano presenti rispettivamente una cucina ed una stanza da pranzo (interventi configurabili come diversa distribuzione degli spazi interni); 2. la muratura esterna della stanza da letto denominata camera 2 è stata traslata di circa 65 cm in direzione nord-est, riducendo così la superficie lorda e la volumetria dell'edificio ed aumentando contestualmente la superficie non residenziale della terrazza con balcone; 3. il balcone presente in prosecuzione della terrazza è più largo di circa 45 cm rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1964 (intervento riconducibile come modifica esterna dell'edificio).

Per quanto concerne l'immobile di cui alla p.lla 4962 (ex fg.89, p.lla 1282) si riferisce che esso è stato **realizzato in data antecedente al 01/09/1967**, come indicato nell'atto di compravendita del 13/10/2008 repertorio n.6730, raccolta 2069, ritenuti in ogni caso i titoli di provenienza precedenti, dai quali è stato possibile desumere che l'immobile era già esistente prima del 20/05/1911.

Il tecnico, inoltre, riferisce che **non sono presenti presso il comune di Carlentini titoli edilizi** riguardanti l'immobile, anche con riferimento alle modifiche postume all'atto di vendita del 14/09/1985 che hanno trasformato il bene da un vano ad un vano ed accessori.

Il tecnico dà atto che è stato possibile reperire presso l'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate, ufficio di Siracusa, oltre alla planimetria catastale del 10/07/2008, anche la planimetria catastale redatta dal tecnico classatore in data 13/09/1941 e presentata nel 01/01/1962, da considerare come planimetria di impianto ed a cui fare riferimento per stabilire lo stato legittimo dell'immobile (ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 9-bis e s.m.i. recepito dalla L.R. n.16/2016 e s.m.i.) non essendo presenti titoli edilizi presso l'ente locale.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto del 1941 e lo stato dei luoghi rilevato è stato possibile individuare le difformità edilizie-urbanistiche di seguito indicate:

1. sono stati realizzati due varchi nel muro di confine con la particella 4954 (intervento sia strutturale e sia urbanistico che ha comportato la fusione di due unità abitative precedentemente separate);
2. sono stati realizzati tramite tramezzature un antibagno ed un bagno (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni);
3. è stata realizzata per garantire l'aerazione e l'illuminazione del bagno una finestra nella muratura presente in via Giovanni Bovio ronco II n.5 (intervento sia strutturale e sia urbanistico ed edilizio per garantire l'illuminazione e l'aerazione del bagno 2);
4. è stato realizzato un controsoffitto in lamiera ad una altezza dal pavimento di circa 2,50 ml. (intervento configurabile come modifica dell'altezza interna dell'edificio);
5. sono stati realizzati in comunicazione con la particella 4954 un antibagno ed un bagno senza aerazione-illuminazione diretta (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni).

Il tecnico ritiene i suddetti **abusi insanabili**, per le seguenti ragioni:

1. la volumetria esistente eccede la volumetria attualmente prevista nella zona omogenea ove sono ubicati i beni oggetto di disamina;
2. alcuni ambienti presenti all'interno della particella 4962, quali l'antibagno ed il bagno n.1, non presentano aerazione ed illuminazione diretta;
3. sono stati realizzati, senza alcun progetto edilizio, interventi strutturali sia al piano terra (come la realizzazione di due varchi per il collegamento interno tra le due particelle e la realizzazione della finestra, sulla via Giovanni Bovio Ronco II n.5 a Carlentini, per permettere l'aerazione e l'illuminazione diretta del bagno 2) e sia al piano primo (come la realizzazione, con riferimento alla particella 4954, del varco nella muratura di separazione tra il bagno n.1 e la camera n.2) che, secondo il tecnico, andrebbero analizzati attentamente con indagini strutturali e successivi calcoli e verifiche, per poter esprimere un parere sulla possibilità che i predetti interventi (sia singolarmente e/o estesi all'intero edificio) allo stato attuale soddisfino anche la normativa sismica attualmente vigente e quindi, concludere, che la difformità attiene solo ad aspetti procedurali.

In caso contrario, invece, verrebbe a mancare un ulteriore presupposto necessario al conseguimento del permesso di costruire in sanatoria.

Dunque, secondo l'esperto stimatore si renderà necessario procedere alla **demolizione** e al **ripristino dello stato dei luoghi** riconfigurando i beni secondo l'ultimo titolo edilizio e/o ad esso assimilabile, con costi stimati nella misura complessiva pari a € 14.011,11 (iva inclusa), per un totale pari a € **18.122,11**, comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria, ivi incluse anche le spese per le variazioni catastali e SCA, poi detratti dal valore di stima.

Per quanto concerne la verifica della regolarità catastale si riferisce che esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo stato dei luoghi degli immobili con riferimento:

- alla toponimia;
- alla topografica;
- alle rappresentazioni planimetriche.

A ragion di ciò, con riferimento alla toponimia è stato possibile rilevare che l'ingresso dell'immobile individuato dalla particella 4954 è catastalmente indicato in via Giovanni Bovio n.14, mentre di fatto è ubicato al ronco I di via Giovanni Bovio n. 14. Con riferimento alla topografica, a seguito del sopralluogo e dei successivi riscontri con i documenti catastali è possibile asserire che le aree di sedime su cui sorgono i beni pignorati sono disallineate con particolare riferimento alla particella 3184 (p.la 4954 al catasto fabbricati). Inoltre, l'area di sedime della particella 4962 è, nella realtà, inferiore rispetto a quella rappresentata nel predetto estratto di mappa. Infine, con riferimento alle rappresentazioni planimetriche dei beni in esame, è possibile asserire che sono presenti delle differenze tra lo stato dei luoghi e le rispettive planimetrie catastali dei piani.

Per quanto riguarda l'**attestato di prestazione energetica**, il tecnico riferisce che il compendio di che si discute non ne è provvisto e - considerando che esso presenta, come detto, delle difformità edilizie ad oggi non sanabili, tenuto conto che le stesse interessano anche la volumetria - che **non è possibile ad oggi procedere con la redazione ed il successivo rilascio** del documento in discussione.

Il tecnico, in definitiva, avvalendosi dei metodi di stima "comparativo o diretto" e "indiretto o a capitalizzazione del reddito", è pervenuto ad una valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., pari a € **37.610,54**, detratti gli importi di cui sopra.

## **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nella disponibilità del proprietario, che vi abita.

### **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**; è tenuto, altresì, 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.

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.

Gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta e/o in caso in cui non venga resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, c.p.c., 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 **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Paolo Munafò n.q."** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) 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.

Si dà atto che, comunque, l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al delegato medesimo (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella misura pari al **20% del prezzo proposto**, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza

#### **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 [offertavvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavvp.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. n. 237/2023 R.G.E. versamento cauzione lotto unico*” e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale “*Proc. n. 237/2023 R.G.E. versamento fondo spese lotto unico*”.

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 della procedura aperto presso UniCredit, intestato a “**ES. IMM. 237/2023 Trib. di Siracusa – Avv. Paolo Munafò**”, sono le seguenti: **IBAN IT 78 I 02008 17108 000107148011**.

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, per ciascun lotto;

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<sup>ter</sup> 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;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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, il fondo spese, se non ancora versato, e l'eventuale integrazione del deposito per spese (laddove il fondo spese già versato fosse insufficiente). 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), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),

**www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.pubblicomonline.it**, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (338 7429274).

Siracusa, 04.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Munafò