

**Avv. Riccardo Bordone**

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

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 386/2016 R.G.E.**

L'Avv. Riccardo Bordone, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. e custode giudiziario, nominato (in sostituzione del professionista in precedenza incaricato, Avv. Antonio Lo Iacono) giusta ordinanze del G.E., Dott.ssa A. Romeo, del 27/10/2022, con rinnovo della delega, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa A. Romeo, del 20/03/2025 e successivo rinnovo della delega, giusta ordinanza del G.E., Dott. G. Solarino, del 09/12/2025

**AVVISA**

che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **14/04/2026**, ore 11:00, 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 villino su due elevazioni fuori terra in Augusta (SR), C.da Agnone, Villaggio Settebello, edificato su un lotto di terreno di ca mq. 1000, in N.C.E.U. al **foglio 2, p.lla 1184 sub 2**, cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 108 – totale escluse aree scoperte mq. 98, R.C. € 312,46, Villaggio Settebello piano T, Classe Energetica “D”, e **foglio 2, p.lla 1184 sub 3**, cat. A/7, cl. 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 169 – totale escluse aree scoperte mq. 158, R.C. € 604,25, Villaggio Settebello snc piano 1, Classe Energetica “D”.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼ per la 2<sup>a</sup> volta: € 135.991,51** [già detratti € 1.000,00 per sanzione *una tantum* per mancata CILA per modifiche interne; € 15.000,00 per costi e sanzioni per la definizione della pratica edilizia in sanatoria,

compresivi delle spese tecniche e degli oneri comunali; € 40.000,00 per costi di pristino stato del piano terra; € 3.000,00 per l'acquisizione del certificato di agibilità; € 2.030,00 per regolarizzazione del sottotetto, ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016); € 1.304,17 per integrazione dell'oblazione versata; € 903,15 per oneri concessori].

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta): € **101.993,63**.

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € **7.000,00**.

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 se l'immobile è ancora occupato 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 E CATASTALI, SULLO STATO DI FATTO E MANUTENTIVO**

Sul punto, secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, Ing. Gianfranco Passanisi, in seno alla relazione di stima depositata in data 06.09.2017, si dà atto che trattasi di villino singolo a due elevazioni fuori terra costituito da due unità abitative distinte, una al piano terra e una al primo piano, con ingresso indipendente e terreno di pertinenza comune di circa 1000 mq., interamente recintato. La porzione di terreno libero è bene comune non censibile per entrambi gli appartamenti. E' presente, inoltre, una pertinenza adiacente l'immobile, ad unica elevazione, posta sul lato sud.

L'accesso avviene attraverso una strada privata in comune con i villini limitrofi appartenenti al villaggio denominato Settebello. Si dà atto della esistenza di obbligazione *propter rem* derivante dalla servitù di passaggio nella stradella di accesso, per la quale i proprietari devono partecipare alle spese di manutenzione in ragione di 84/1000.

La Contrada è dotata di civico acquedotto, ma non vi è fognatura comunale, né pubblica illuminazione.

L'immobile, al suo interno, risulta interamente pavimentato con piastrelle di ceramica, tinteggiato con idropittura lavabile; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e dotati di persiane in alluminio, le porte sono in legno tamburato; gli impianti sono a norma; sono presenti anche impianto di climatizzazione e impianto di riscaldamento autonomo. Entrambi gli appartamenti hanno installato il videocitofono che controlla e comanda il cancello automatico di ingresso nel lotto. L'acqua calda viene prodotta da caldaia a gpl proveniente da serbatoio interrato. Le forniture elettriche, idriche e gas sono in comune a entrambi gli appartamenti. La pertinenza al piano terra ha le stesse caratteristiche di finitura degli appartamenti.

Sotto il **profilo urbanistico-edilizio** si è accertato che il fabbricato in questione è stato edificato in assenza di licenza edilizia.

Esso ricade in zona **ET2 (Agricola preferenziale per turismo misto)**, destinata in prevalenza ad insediamenti di tipo ricettivo-turistico anche di tipo misto (residenziali e turistiche alberghiere o extra-alberghiere), in cui l'edificazione è ammessa solo dopo approvazione di piano di lottizzazione convenzionata. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato rientra tra quelle ammesse nella ZTO di appartenenza.

Si è accertato, da parte del tecnico incaricato, che **in data 28/03/1986 è stata presentata domanda in sanatoria prot. n. 11993 (pratica n. 1646/86)**, dall'esame della quale risulta che è stata interamente pagata l'oblazione calcolata al momento della sanatoria, salvo quanto d'appresso si dirà; risultano allegate le planimetrie di progetto, i prospetti e le sezioni dell'immobile esistente al tempo, la relazione tecnica con descrizione delle caratteristiche planivolumetriche e indicazione sulle principali opere realizzate, nonché delle condizioni igienico sanitarie dell'immobile. Sempre dalla stessa relazione, nonché dall'atto notorio reso dal proprietario, si desume che l'immobile al piano terra era abitabile, mentre il primo piano era al rustico di finiture.

Con atto notificato in data 21/01/1989, il proprietario, avvalendosi del disposto del comma 13 dell'art. 35 della L. 47/85, rendeva noto al Comune di Augusta la propria volontà di eseguire lavori di conservazione e completamento.

Il tecnico riferisce che il progetto presentato prevedeva un appartamento al piano terra e due appartamenti al piano primo, dando atto che la pratica edilizia risulta ad oggi incompleta, non essendo stato redatto il certificato di idoneità sismica, non risultando presente il progetto per l'adeguamento dell'impianto fognario, non risultando pagati gli oneri concessori e mancando il parere della soprintendenza ai beni culturali.

Il tecnico ha stimato i costi delle sanzioni, spese tecniche comprensive di iva e oneri previdenziali, nella misura pari a € 10.000,00.

Durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate, dall'esperto stimatore, **modifiche planimetriche, con variazioni delle distribuzioni interne rispetto, sia al progetto depositato al Comune di Augusta, sia alla planimetria catastale**. In particolare, il piano terra, presenta le difformità più gravi, risultando lo stesso ampliato nelle cubature e nelle superfici oggetto di oblazione di sanatoria e alle planimetrie riportate in catasto; detta porzione di fabbricato risulta, infatti, ampliata nelle superfici utili e nei volumi di ben oltre il 50% della superficie oggetto di oblazione, risultando realizzate opere murarie stabili per inglobare le superfici non residenziali (veranda) all'unità abitativa, con conseguente variazione e ampliamento della distribuzione planimetrica degli ambienti. Tali opere, ad oggi, non possono essere in alcun modo

mantenute e vanno rimosse al fine di ristabilire lo stato dei luoghi ammissibile con la sanatoria. La planimetria catastale depositata corrisponde con quella in sanatoria.

Il tecnico ha stimato i costi per il ripristino del piano terra, pari a € 25.000,00, che si riferiscono al ripristino di una superficie di 75 mq che deve essere interamente demolita nelle parti murarie e negli impianti presenti per riportare la stessa a superficie non residenziale (veranda).

Per quanto concerne il piano primo, dichiarato ai tempi della sanatoria al rustico di finiture, lo steso è stato presumibilmente completato con la denuncia del 21/01/1989 ed è stato catastato in via definitiva il 13/07/2006. Il completamento ha portato alla realizzazione di una sola unità abitativa a differenza di quanto previsto nella richiesta di sanatoria, ma senza variare le superfici utili complessive oggetto della richiesta di sanatoria (seppure, dal confronto degli elaborati progettuali e planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto emerge una differente distribuzione degli spazi interni). Il tecnico riferisce che, al riguardo, necessita la rettifica della documentazione in sanatoria. Si dà atto, poi, che la planimetria catastale è conforme con lo stato di fatto.

Quanto al locale forno, si dà atto che lo stesso risulta *“pressoché conforme”*.

L'esperto stimatore, inoltre, quantifica i costi per l'acquisizione del certificato di agibilità nella misura pari a € 2.000,00.

Essendone sprovviste, si è proceduto alla predisposizione, per ciascuna delle due unità abitative in questione, di attestati di prestazione energetica, datati 05.09.2017, a mente dei quali entrambe vengono inquadrare nella **Classe Energetica “D”**.

Lo stato manutentivo accertato è stato ritenuto complessivamente buono, seppure poi si precisi che l'immobile si trova in condizioni tali da richiedere i primi interventi di manutenzione, in quanto è evidente l'inizio di manifestazioni di degrado.

L'esperto stimatore, avvalendosi di tre metodi di stima (sintetico-comparativo, attraverso O.M.I. e analitico) è pervenuto ad una prima valutazione, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., pari a € 210.000,00, detratti i costi di regolarizzazione e di pristino stato di cui sopra.

Successivamente, con perizia integrativa depositata in data 12/01/2024, l'Ing. Passanisi ha evidenziato che, al piano terra, sono state inclusi nei volumi dell'edificio un salone/cucina, una camera da letto (letto 3) e una lavanderia, evidenziando, altresì, una diversa distribuzione planimetrica del WC e della camera annessa al salone indebitamente ampliato. Quanto al piano primo, si è evidenziato che l'intera superficie abitabile è stata oggetto di modifiche interne, sia di tipo distributivo, che di destinazione d'uso. Le cucine sono state trasformate in camere da letto, i WC sono di

dimensioni maggiori e planimetricamente modificati così come il soggiorno, le camere da letto etc.. Le modifiche, comunque, non hanno portato ad aumento dei volumi e delle superfici abitabili complessive ma sono ricomprese in quelle esistenti e dichiarate nella sanatoria edilizia. Il tecnico ha proceduto all'aggiornamento dei suddetti correttivi alla stima, nella misura pari a € 1.000,00 per sanzione *una tantum* per mancata CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per modifiche interne, a € 15.000,00 per costi e sanzioni per la definizione della pratica edilizia di sanatoria, comprensivi delle spese tecniche e degli oneri comunali, a € 40.000,00 per costi di pristino stato del piano terra e ad € 3.000,00 per l'acquisizione del certificato di agibilità, con rideterminazione, in definitiva, del valore di stima per l'importo pari a € 305.000,00 e, dunque, pari ad € 246.000,00, detraendo l'importo complessivo di € 59.000,00, relativo ai correttivi sopra descritti.

Ed infine (attesa l'insufficienza delle informazioni rese, anche con l'ulteriore perizia integrativa depositata in data 04/09/2024, a firma dell'Ing. Passanisi), con perizia integrativa depositata in data 18/02/2025, a firma dell'Ing. Manuela Grande, nominata in sostituzione, si dà atto, anzitutto, che il **sottotetto** (ispezionabile tramite botola, posta in corrispondenza del balcone orientato a Sud, raggiungibile attraverso scala provvisoria, costituito da travi lignee che definiscono l'orditura principale e secondaria della struttura; la trave di colmo e i pilastri posti in corrispondenza sono in cemento armato; si rinvengono, poi, dei listelli su cui poggiano le tegole.) non è rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo della domanda di condono edilizio e l'iter intrapreso con la comunicazione per il completamento dei lavori del 21/01/1989, in cui si fa riferimento alla realizzazione del sottotetto, è stato ritenuto dall'Ufficio competente, appositamente interpellato dal tecnico incaricato, insufficiente. Poiché, secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Augusta, Art. 50 e Art.83, i volumi relativi a locali non abitabili, sottostanti i tetti inclinati, aventi altezza media inferiore ai 2,40 m, non fanno cubatura, detta porzione di fabbricato è stata, comunque, ritenuta regolarizzabile ex art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016), sul presupposto, dunque, della c.d. "doppia conformità", con quantificazione dei costi nella misura pari a € 2.030,00.

Il tecnico, poi, precisa che fra i documenti mancanti della Sanatoria vi è il Certificato di Idoneità statica, che il sottotetto è stato edificato in epoca successiva alla classificazione sismica, che non si è in grado di formulare ipotesi sulla struttura dell'edificio, né si può affermare se il bene sia o meno resistente da un punto di vista sismico, né si può stabilire se possano essere necessari eventuali interventi di

adeguamento. Per tali ragioni, allo stato, non si può eseguire una valutazione dettagliata dei costi necessari per la regolarizzazione della pratica strutturale nel caso in cui si potesse rivelare necessario un adeguamento. I costi per la definizione della pratica edilizia, pari a € 15.000,00, considerati dall'Ing. Passanisi e detratti dal valore di stima, comprendono anche le spese tecniche da affrontare per la regolarizzazione strutturale del sottotetto, restando escluse le spese per un eventuale adeguamento della struttura.

Il tecnico incaricato, inoltre, ha evidenziato, in merito allo stato della Pratica di Condono Edilizio, non ancora definita, che, con nota del 06/02/2025 del Comune di Augusta, VI Settore – Servizi di Pianificazione e Sviluppo, si è comunicato che:

- è necessaria la corresponsione di un'integrazione dell'oblazione versata per un importo di **€ 1.304,17**;
- è necessaria la corresponsione degli oneri concessori per un importo di **€ 903,15**;
- è necessario produrre Relazione igienico sanitaria, Relazione geologica, VIA, Schema smaltimento reflui, Certificato idoneità statico/ sismica, certificato carichi pendenti, documentazione catastale, certificati residenza, oneri e diritti vari.

L'Ing. Grande, poi, ha evidenziato, con riguardo ai manufatti presenti nella zona retrostante del compendio in discussione, verso il confine Sud, che:

- Il **gazebo**, aperto su tutti i lati e con copertura in pvc, date le sue caratteristiche di precarietà e amovibilità, rientra nell'Attività edilizia libera, così come definito dall'Art. 3 comma 1/R della L.R. 16/16, sempre ammettendo che in generale l'immobile venga regolarizzato.
- Il **deposito realizzato in lamiera**, trattandosi di struttura precaria posizionata a piano terra, costituita da elementi assemblati di facile rimozione, potrebbe rientrare nell'Attività edilizia libera, così come definito dall'Art. 3 comma 1/ae della L.R. 16/16. Tuttavia, le sue dimensioni, estensione e altezza, sono maggiori di quelle indicate e ammesse dalla norma, per cui va smontato.

Il valore di stima, in definitiva determinato (partendo dall'ultima stima effettuata, per l'importo pari a € 246.000,00), al netto degli ulteriori correttivi alla stima individuati dall'Ing. Grande, pari complessivamente a € 4.237,32, di cui sopra si è detto, è pari a **€ 241.762,68**.

### **STATO DI POSSESSO**

L'unità immobiliare oggetto di vendita è nella disponibilità della parte esecutata.

**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 8273630).

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. Riccardo Bordone 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 **Edicom Finance**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il **portale del gestore della vendita telematica** è [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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. 386/2016 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. Esecutiva n. 386/2016 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 aperto presso UniCredit, intestato a “**ES.IMM. 386/2016 Trib. di Siracusa – Avv. Riccardo Bordone**”, sono le seguenti: **IBAN IT 56 U 02008 17108 000106591327**.

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. Riccardo Bordone 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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;

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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931 1562510 - 338 8273630).

Siracusa, 15.12.2025

Il Professionista Delegato/Custode  
Avv. Riccardo Bordone