

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### Procedure esecutive immobiliari riunite nn. 102/2023 – 42/2024 R.g.e.

La sottoscritta Avv. Rosa Maria Gaeta, con studio in Lentini, nella Via San Francesco d'Assisi, n. 85, n.q. di Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., e custode giudiziario, nominata giusta ordinanza del 15.03.2024, del G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio e successivo rinnovo del 22 Maggio 2026;

### AVVISA

che presso il Tribunale di Siracusa, (Viale Santa Panagia, 109, Siracusa) nella Sala Aste Telematiche posta al livello 0 corpo B n. 26, il **29 Settembre, 2026, ore 10.00, procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista** del lotto infra descritto, nel rispetto dell'ordinanza di delega, degli articoli 569 e 591 cpc e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. cpc, 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 avvocato delegato.

### IMMOBILE POSTO IN VENDITA

**Lotto Unico:** *Piena proprietà di villetta a due piani f.t. sita nel Comune di Francofonte (SR), in C.da Omomorto s.n.c., posta al piano rialzato con sottostante piano cantinato autorizzato come locale deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 2, piano S1, cl. 2, cat. C/6, mq 110, rendita catastale €. 357,90; foglio F. 27 p.lla 1028 sub. 3, piano T, cl. 2, cat. A/2, mq 121, rendita catastale €. 681,72; coordinate Gis 37°14'4,70" N; 14°52'9,31"E. Classe energetica "A4".*

**Prezzo base d'asta € 162.500,00** (già detratti € 9.650,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato e per la demolizione degli abusi non regolarizzabili). Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c, l'**offerta minima** può essere pari al prezzo base ridotto di un quarto, ossia € **121.875,00**. Minima offerta in aumento € **8.000,00 ( in caso di gara tra gli offerenti)**.

L'immobile sarà posto in vendita (precisando che la vendita è a corpo e non a misura ) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risultante dalla documentazione in atti, (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive) anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione

di stima, ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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; 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 c.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 dall'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 art. 605 e ss. Cpc.

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**

Secondo quanto accertato dall'esperto stimatore Ing. Valeria Zizzi, si da' atto che trattasi di villetta a due piani f.t. sita nel Comune di Francofonte (SR), in C.da Omomorto s.n.c., posta al piano rialzato con sottostante piano cantinato autorizzato come locale deposito e terreno di pertinenza. Trattasi di un fabbricato a due piani f.t., facente parte di una villetta bifamiliare, edificata intorno

agli anni 90. L'immobile de quo, si trova in località Francofonte, in una zona periferica rispetto al centro del paese. Tale zona risulta scarsamente servita, difatti sono presenti unicamente altri edifici residenziali, aziende agricole e lotti agricoli.

Detto fabbricato ricade in "zona E- zone agricole, destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Come emerge dalla perizia, il Ctu afferma altresì che: *“ Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte si rileva che l'immobile fu realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi, per lo stesso fu successivamente ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n°05/2005.....Tale progetto era relativo alla realizzazione di un immobile composto da due unità immobiliari, con tipologia bifamiliare, a due piani f.t., con abitazione posta al piano rialzato e garage posto al piano cantinato; ogni unità abitativa era dotata di accesso indipendente e di giardino privato di pertinenza. Oggetto della presente stima è una delle due unità immobiliari. In data 10/01/2022, solo per l'u.i. oggetto di stima, risulta presentata pratica SCIA prot. 321, prat. Edilizia n°28 del 08/03/2022, per la realizzazione di modifiche di prospetto esterno e cambio di destinazione d'uso da garage a locale deposito relativamente al piano seminterrato. In data 05/04/2022, risulta presentata un'ulteriore pratica Edilizia n°41, CILA Superbonus del 23/03/2022 prot. 8364, per l'efficientamento energetico dell'edificio; in particolare per la sostituzione degli infissi e l'installazione di un impianto fotovoltaico.*

*Nell'elaborato grafico allegato a tale pratica viene riportato come stato di fatto, la situazione in progetto della precedente SCIA presentata. In data 03/06/2022, risulta protocollata, presso il Comune di Francofonte, a firma del Direttore dei Lavori, Comunicazione di fine lavori, avvenuti in data 31/05/2022. Tuttavia come rilevato in sede di sopralluogo, tali lavori non risultavano completi; l'immobile risultava ancora privo di infissi esterni ed interni, privo di sanitari nei bagni, etc..*

*Dal confronto tra quanto autorizzato con SCIA e CILA-Superbonus del 2002, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità:*

- 1. relativamente all'abitazione al piano rialzato, l'accesso alla lavanderia è stato realizzato dal disimpegno anziché dalla cucina;*
- 2. relativamente al piano cantinato autorizzato come deposito e costituito da un unico grande vano, si è rilevata la modifica degli spazi interni, la realizzazione di un bagno, di una cucina, di una camera da letto oltre che di un soggiorno, al fine di adibirlo ad unità*

*abitativa;*

- 3. nel giardino di pertinenza dell'immobile risulta realizzata una piscina interrata di dimensioni 10,00 m x 5,00 m;*
- 4. non è presente il muro di confine sul lato Sud-Ovest, ed attualmente l'accesso al lotto avviene dal cancello posizionato in parte sulla p.lla 1123 del Foglio 27 confinante, catastalmente intestata .....”*

*Relativamente al punto 1, effettuata al piano rialzato, la stessa è suscettibile di regolarizzazione tramite la presentazione di apposita pratica urbanistica e successiva variazione catastale. Relativamente al punto 2, le modifiche al piano seminterrato, non sono suscettibili di regolarizzazione in quanto l'altezza dei vani rilevata non è sufficiente per i vani abitativi, si prevede pertanto il ripristino dello stato autorizzato. Si fa notare che a parere della scrivente nemmeno la SCIA del 2022 relativa al Cambio di destinazione d'uso da garage a deposito risulta conforme al regolamento edilizio vigente del Comune di Francofonte; difatti l'altezza utile per il deposito, locale di categoria S2, come definito all'artt. 57-58 del r.e. del Comune di Francofonte, deve essere non inferiore a 2,40 m. Essendo l'altezza dei locali al piano cantinato pari a circa 2,25 m, gli stessi sono suscettibili di destinazione d'uso solo come autorimessa, come correttamente autorizzati con la Concessione Edilizia in Sanatoria originaria. Pertanto si prevede la demolizione sia del locale cucina (in quanto vano abitativo di categoria A) che la demolizione del locale bagno, non avente l'altezza minima di 2,40 m prevista dai locali di categoria S e degli ulteriori tramezzi al fine di ripristinare lo stato autorizzato. Relativamente alla piscina, la stessa risulta suscettibile di regolarizzazione tramite presentazione di apposito progetto e pagamento di ammenda variabile da €. 516,00 a €. 5.160,00 a discrezione del Dirigente di Settore. Ai fini della presente procedura, viste le dimensioni della piscina, si stima un valore medio, specificato nel seguito. L'immobile al momento del sopralluogo, risultava ancora in fase di ristrutturazione edilizia, in quanto i lavori di cui alle succitate SCIA e CILA-S del 2022 non risultavano completi; in particolare relativamente al piano rialzato, risultavano mancanti tutti gli infissi interni ed esterni ad eccezione della porta finestra della lavanderia prospiciente sul balconcino esterno esposto a Ovest..... Una volta ultimati i lavori sarà necessario procedere con la presentazione di una pratica SCA per l'agibilità degli immobili.*

*Ai fini della presentazione della pratica SCA sarà necessario essere in possesso dei certificati di regolare esecuzione dell'impianto elettrico, idrico e fognario o in alternativa*

*sarò necessario effettuare una revisione degli stessi, al fine di ottenerne la certificazione. Vengono nel seguito analizzati i costi relativi alla demolizione dei vani abusivi e non regolarizzabili al piano cantinato, il ripristino dell'accesso al vano lavanderia direttamente dal vano cucina, la regolarizzazione urbanistica e catastale della piscina ed infine il ripristino della recinzione sul confine Sud-Ovest mancante, costo decurtato del 50% in quanto da ripartire con il proprietario del lotto confinante. “*

Successivamente, a seguito di nuovo accesso nell'immobile oggetto della procedura, per effettuare una revisione del valore del bene, stante l'esecuzione di lavori di rifinitura, il Ctu, dal confronto successivo tra quanto rilevato nella perizia di stima e quanto rilevato in sede di sopralluogo del 27 Giugno 2025, ha evidenziato che l'immobile risulta rifinito al civile in ogni sua parte, i sanitari risultano completi e funzionanti, gli impianti tecnologici risultano anch'essi completi ed allacciati alle pubbliche utenze.

Resta comunque invariato quanto già messo in evidenza circa la regolarità urbanistica dell'immobile nella perizia del 16/02/2025 e pertanto, il costo complessivo di €. 9.650,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale della piscina e della piccola modifica interna al piano rialzato, per la demolizione delle porzioni abusive e non regolarizzabili al piano cantinato e realizzazione di recinzione esterna.

L'immobile viene, pertanto, descritto nella relazione tecnica, come di seguito:

*“Trattasi di una villetta di tipologia bifamiliare, a due piani f.t., con abitazione posta al piano rialzato, garage posto al piano cantinato e terreno di pertinenza. La stessa si presenta in pianta di forma rettangolare ed occupa una superficie lorda di circa 120 mq per piano, oltre un piccolo balcone al piano rialzato di circa 2 mq, completano la proprietà un garage posto al piano cantinato, un giardino di pertinenza con piscina interrata. Relativamente al piano rialzato l'immobile è costituito da: n.1 soggiorno, n°1 cucina, n.1 camera da letto matrimoniale con w.c. in camera, n.1 w.c, n°1 ripostiglio, e n°1 cameretta, n.1 lavanderia, oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani, veranda chiusa e un piccolo balcone prospiciente sul verde privato. Relativamente al piano cantinato, l'immobile dopo i lavori di demolizione previsti al fine di ripristinare lo stato autorizzativo, sarà costituito da un unico vano di superficie pari a circa 120 mq. Completano la proprietà una piscina interrata di 50 mq, al momento priva di autorizzazione, ma suscettibile di regolarizzazione e un'area di pertinenza esterna di circa 350 mq.L'area di pertinenza esterna pari a circa 350 mq, viene valutata in ragione del 10% della superficie totale dei vani principali e accessori diretti e in ragione del 2% per la*

*superficie in eccesso”.*

L’attestato di prestazione energetica inquadra l’immobile nella classe energetica “A4”.

**Il tutto meglio descritto nella perizia di stima e nella successiva relazione integrativa.**

#### **STATO DI POSSESSO**

L’unità immobiliare oggetto della vendita è occupata dal debitore e dalla sua famiglia.

#### **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. Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

#### **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 (347 0704500).

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 minorenni, 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 **assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Rosa Maria Gaeta n.q."**, una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese.

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

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

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

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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”

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.

1. 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.

2. 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).

3. 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, 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. 102/2023 R.G.E. versamento cauzione*” 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. 102/2023 R.G.E. versamento fondo spese*”.

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 al tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso BPER Banca spa, agenzia di Siracusa, intestato “**Proc. Esec. Immob. 102/2023 Tribunale di Siracusa**” sono le seguenti: **IBAN: IT69Q0538717100000004107530.**

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.

#### **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. Rosa Maria Gaeta n.q.**", l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese;

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

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

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

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

### **ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it),

accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591<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. 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. 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.

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.

#### **DICHIARAZIONE EX ART. 585 CO. IV – ADEGUATA VERIFICA**

**Si fa espresso avviso all'aggiudicatario che nel termine previsto per il versamento del saldo prezzo, dovrà far pervenire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo**

**22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, al fine di consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica. In caso di inadempimento il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

\*\*\*\*\*

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**, **www.tribunalesiracusa.it**, sui siti internet immobiliari privati **www.casa.it**, **www.idealista.it** e **www.bakeka.it**, **astalegale.net**, **asteimmobili.it**, **portaleaste.com**, **pubblicomonline.it** nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati. Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (cell. 347 0704500).

Siracusa, 03.06.2026

Il Professionista Delegato/Custode

Avv. Rosa Maria Gaeta