

Avv. Gabriele Galota

Via Sen. G. Maielli 12, Siracusa - tel. 0931 1562510

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedure esecutive immobiliari n. 240/2020 e n. 152/2023 R.G.E.

L'Avv. Gabriele Galota, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, nella qualità di delegato ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 5.7.2023 resa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa e successivo provvedimento del 16.7.2026 che ha disposto il prosieguo delle operazioni di vendita dei lotti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, e 10, con esclusione delle serre insistenti sui lotti 1 e 2 di proprietà di terzi estranei alla procedura, e ha prorogato la delega medesima di mesi 12, con funzioni altresì di custode, in forza di precedente ordinanza del 22.1.2021,

AVVISA

- che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 26, il giorno **16 dicembre 2026, ore 10:00**, procederà alla **vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591-bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 che prevede la presentazione delle offerte, **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato, dei seguenti immobili:

LOTTO 1: *intera proprietà di **terreno** agricolo sito in Portopalo di Capo Passero (SR), avente accesso dalla S.P. 8 di C.da Pagliarelli (Pachino - Ispica), censito in N.C.T. al foglio 40, p.lle 394, 429, 395, 430, 1404 e 1405, di ha 03.66.11;*

Prezzo base d'asta: € 59.000,00 (escluse le serre ivi insistenti non comprese nella vendita);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 44.250,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

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

LOTTO 2: *quota indivisa di ½ di proprietà di **terreno** irriguo sito in Portopalo di Capo Passero (SR), avente accesso dalla S.P. 8 di C.da Pagliarelli (Pachino - Ispica), censito in N.C.T. al foglio 40, p.lle 863, 1318 e 1646, di ha 01.64.51;*

Prezzo base d'asta: € 14.000,00 (escluse le serre ivi insistenti non comprese nella vendita);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 10.500,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 1.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 4: *intera proprietà di **doppio stacco di terreno** agricolo la cui cubatura è stata ceduta sito in Portopalo di Capo Passero (SR), Corso Vittorio Emanuele snc, censito al foglio 42, p.lle 797, 791, 796, 1325 e 1329, di ha 00.38.89;*

Prezzo base d'asta: € 1.555,60;

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 1.166,70 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 1.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 5: *intera proprietà di **terreno** agricolo di circa 5.280,00 m² sito in Portopalo di Capo Passero (SR), avente accesso dalla S.P. 8 Via Maucini, censito in N.C.T. al foglio 36, p.lle 575, 580, 583, 588, 589 e 591, di ha. 00.52.80 circa, con entrostante **fabbricato abitativo**, con annesso locale*

magazzino e ulteriore vano deposito censiti in N.C.E.U. al foglio 36, p.lla 458, sub. 1, cat. C/2, mq. 42, e sub. 2, cat. A/7, vani 3, e p.lla 593, sub. 1, cat. C/2, mq. 30, nonché quota indivisa di 1/3 di terreno agricolo (stradelle di accesso al lotto), censito in N.C.T. al foglio 36, p.lle 576, 584 e 590, e la quota indivisa di 1/3 di piccolo corpo di fabbrica di m² 16,00 circa al cui interno vi ricade un pozzo trivellato, censito in N.C.E.U. al foglio 36, la p.lla 595, cat. C/2;

Prezzo base d'asta: € 70.280,00 (già detratti i costi di ripristino e smaltimento materiale di risulta quantificati dallo stimatore in € 1.000,00 per regolarizzare il magazzino/deposito di cui al mappale 593 sub. 1, nonché i costi di sanatoria del piccolo corpo di fabbrica comunicante con la p.lla 458 sub 2 quantificati dall'esperto stimatore in € 3.372,00, nonché € 150,00 per costi di rimozione della tettoia ed ulteriori € 1.000,00 per eventuali vizi occulti);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 52.710,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 4.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 6: *intera proprietà di terreno agricolo sito in Portopalo di Capo Passero (SR), avente accesso dalla S.P. 8 Via Maucini, censito in N.C.T. al foglio 36, p.lla 598, di m² 535,00 circa;*

Prezzo base d'asta: € 321,00;

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 240,75 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 1.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 7: *intera proprietà di terreno agricolo sito in Pachino (SR), avente accesso dalla S.P. 21 (Portopalo direzione Pachino) la strada denominata "Carrubella", censito al foglio 31, p.lle 310 e 311, m² 897,00 circa;*

Prezzo base d'asta: € 448,50;

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 336,38 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 1.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 8: *intera proprietà di terreno agricolo sito in Pachino (SR), avente accesso dalla S.P. 21 (Portopalo direzione Pachino) la strada denominata "Carrubella", censito al foglio 31, p.lle 431 e 278, m² 5.140,00 circa;*

Prezzo base d'asta: € 2.200,00;

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 1.650,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 1.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 10: *intera proprietà di appartamento al piano secondo, con garage al piano terra e lastrico solare al piano terzo, sito in Portopalo di Capo Passero (SR), Via Roma n. 19 e n. 19/A, censito in N.C.E.U. al foglio 39, p.lle 367, sub. 2, cat. C/6, mq. 30, e sub. 5, cat. A/3, vani 6;*

Prezzo base d'asta: € 111.000,00 (già detratti i costi quantificati dallo stimatore in € 1.000,00 per il rilascio del Certificato di abitabilità - oggi chiamato S.C.A.-, in € 200,00 per realizzazione del divisorio nel terrazzo ed ulteriori € 2.000,00 per eventuali vizi occulti);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 83.250,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 6.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

DÀ ATTO E AVVISA

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

INDICA

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1

- che è costituito da terreno agricolo censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa nel Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 40. Come verificato dall'esperto stimatore

all'occasione del sopralluogo effettuato, nel suddetto terreno insistono circa m² 23.000 di serre per la coltivazione di ortive (pomodoro) che, però, come sopra detto, non sono comprese nella vendita, poiché appartenenti a terzi estranei. Detto lotto di vendita consta di uno stacco di terreno irriguo di ha 03.66.11, avente i seguenti confini: il terreno a Nord confina con le p.lle 396 e, a Sud con le p.lle 1318 e 863, a Sud-Est con la stradella vicinale che permette l'accesso al fondo, a Nord-Ovest con p.lle di altro Foglio di mappa. Si accede ai terreni oggetto di procedura dalla S.P. 8 di c.da Pagliarelli (Pachino - Ispica), ove a ridosso della curva vi è la stradella di interpoderale che deve essere percorsa per circa 800 m. sino ad intercettare il cancello di ingresso al fondo. La restante superficie non occupata dalle serre (escluse dalla vendita) è data dal terreno incolto interposto fra le strutture di protezione (serre). Inoltre, è stata rilevata la presenza di un casotto a protezione del quadro comandi del pozzo trivellato di m. 3 x m. 2,50 circa con tetto a spiovente realizzato con pannelli in termo-copertura. Trattandosi di struttura la cui superficie è inferiore di m² 8,00 e pertanto non necessita di censimento presso il Catasto. Il terreno agricolo, caratterizzato da dotazione irrigua di acque provenienti dal pozzo trivellato ubicato internamente al casotto, al momento del sopralluogo dello stimatore, presentava una giacitura pianeggiante, dotato di discreta fertilità del suolo in quanto corretto con ammendati e operazioni di livellamento del terreno eseguiti dall'attuale terzo affittuario del fondo. Precisa però l'esperto che, in assenza di detti miglioramenti (che vengono mantenuti dal conduttore), la qualità del fondo intesa in termini di fertilità è da considerarsi mediocre. Detto fondo presenta giacitura pianeggiante (anch'essa corretta dal conduttore), accesso discreto, forma regolare, ubicazione medio/buona ed estensione medio/grande. Sotto il profilo agronomico, aggiunge l'esperto che il terreno risulta mediamente idoneo alla coltivazione di ortaggi sia in pieno campo che in coltura protetta. Il pozzo trivellato presente nella p.lla 429 è stato regolarmente denunciato dal proprietario, presso il competente l'Ufficio del Genio Civile. Il fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. del Comune di Portopalo di C.P. i cui dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che si presenta regolare. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è occupato da un soggetto terzo affittuario, in forza di contratto di contratto di affitto di fondo rustico di natura transitoria - giusta autorizzazione del G.E. del 16.10.2025 - della durata di un anno dall'1.11.2025 al 31.10.2026, allorché cesserà automaticamente senza bisogno di disdetta ovvero anticipatamente qualora dovesse verificarsi l'aggiudicazione anticipata del bene. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 2

- che è costituito da uno stacco di terreno irriguo di ha 01.64.51 che al momento del sopralluogo da parte dell'esperto stimatore si presentava coltivato a ortive in coltura protetta, la cui serre, però, come sopra detto, non sono comprese nella vendita, poiché appartenenti a terzi estranei. Il lotto presenta i seguenti confini: il terreno a Nord confina con le p.lle 429 e 394, a Sud con le p.lle 1320 e 595, 1198, 596, a Sud-Est con la stradella vicinale che permette l'accesso al fondo, a Nord-Ovest con p.lle di altro Foglio di mappa. Si precisa che nel versante Est detto cespite confina con il terreno di cui al lotto 1 di vendita. Al lotto si accede dalla S.P. 8 di c.da Pagliarelli (Pachino - Ispica), ove a ridosso della curva vi è la stradella di interpoderale che deve essere percorsa per circa 850 m. sino ad intercettare il cancello di ingresso al fondo. La restante superficie di terreno - esclusa quella occupata dalle serre (non comprese nella vendita) - posta nel versante Nord-Ovest è data dal terreno incolto, così come quello interposto fra le strutture delle serre. Inoltre, è stata rilevata la presenza di un casotto la cui copertura è in eternit a protezione del pozzo trivellato di m. 3 x m. 2,50, la cui superficie è inferiore di m² 8,00 e pertanto non necessita di censimento presso il Catasto. Si segnala altresì all'interno della p.lla 863 la presenza di un fabbricato diruto censito al mappale 1645, non pignorato in quanto catastalmente intestato a terzi estranei e, quindi, non ricompreso nella presente vendita. Il

terreno agricolo, caratterizzato da dotazione irrigua di acque provenienti dal pozzo trivellato ubicato internamente al casotto, al momento del sopralluogo dell'esperto presentava una giacitura pianeggiante, dotato di mediocre fertilità del suolo. Ha giacitura pianeggiante, accesso discreto, forma regolare, ubicazione medio/buona ed ampiezza media. Sotto il profilo agronomico, lo stimatore ha rilevato che il terreno risulta mediamente idoneo alla coltivazione di ortaggi sia in pieno campo che in coltura protetta. Aggiunge l'esperto che il pozzo trivellato presente nella p.lla 1318 è stato regolarmente denunciato, presso il competente l'Ufficio del Genio Civile, dal proprietario. Detto fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. del Comune di Portopalo di C.P. i cui dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che si presenta regolare. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è occupato da un soggetto terzo affittuario, in forza di contratto di affitto di fondo agrario stipulato il 27.6.2018 di durata sino al 26.6.2033, registrato in data antecedente al pignoramento e, come tale, ritenuto opponibile alla procedura, limitatamente alla quota pignorata, seppure per la durata massima di anni 9 dall'inizio della locazione, non essendo risultato trascritto, con conseguente scadenza in data 27.6.2027, salvo il rinnovo automatico di anno in anno in mancanza di eventuale recesso del proprietario. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 4

- che è costituito da due stacchi di terreno di qualità seminativo la cui superficie complessiva si attesta intorno a m² 3.879 circa che, al momento del sopralluogo dello stimatore, si presentava in stato di abbandono. L'appezzamento di cui alle p.lle 791, 796 e 797 è un terreno intercluso il cui accesso si ha per il tramite di una traversa (stradella interpoderale) posta nel lato a sinistra del Corso Vittorio Emanuele (percorrendo questo in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. che attraversa le p.lle 794, 799 e 798 in ditta a soggetti estranei alla procedura e conduce alle p.lle oggetto di vendita). I confini del suddetto cespite non risultano materializzati e sono i seguenti: il cespite di cui alle p.lle 797, 791 e 796 confina a Sud con le p.lle 798 e 792, ad Est con la strada (Corso Vittorio Emanuele); ad Ovest confina con la p.lla 150; a Nord confina con le p.lle 1292 e 176. L'appezzamento di cui ai mappali 1325 e 1329 è un terreno intercluso il cui accesso si ha per il tramite di una traversa (stradella interpoderale) posta nel lato a destra del Corso Vittorio Emanuele (percorrendo questo in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. che attraversa la p.lla 1472 in ditta a soggetti estranei alla procedura e conduce alle p.lle oggetto di vendita). I confini di quest'ultimo cespite non risultano materializzati e sono i seguenti: il cespite di cui alle p.lle 1325 e 1329 confina a Sud con la p.lla 788, ad Est con la p.lla 1469; ad Ovest confina con la p.lla 1472; a Nord confina con le p.lle 1328 e 1326. Il terreno agricolo presenta una giacitura pianeggiante, dotato di discreta fertilità del suolo, sotto il profilo agronomico il terreno risulta discretamente idoneo alla coltivazione di ortaggi sia in pieno campo che in coltura protetta. Entrambi gli stacchi di terreno si presentano interclusi e pertanto l'accesso avviene per il tramite di stradelle ricadenti in p.lle appartenenti a soggetti estranei alla procedura esecutiva. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato la cessione di cubatura gravante sulle p.lle 791, 796 e 797, inoltre, che il lotto ricade in Zona "E" del P.R.G. del Comune di Portopalo di C.P. e che per il resto si presenta regolare. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è occupato da un soggetto terzo affittuario, in forza di contratto di affitto di fondo rustico di natura transitoria - giusta autorizzazione del G.E. dell'8.7.2026 - della durata di un anno dal 22.7.2026 al 21.7.2027, allorché cesserà automaticamente senza bisogno di disdetta ovvero anticipatamente qualora dovesse verificarsi l'aggiudicazione anticipata del bene, fatto salvo il termine della annata agraria sino al 30.6.2027 onde garantire all'affittuario la raccolta dei frutti. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 5

- che è costituito da un terreno, un fabbricato abitativo e locali magazzino/deposito. Più specificamente, il lotto consta di uno stacco di terreno agricolo di m² 5.280,00 circa, con entrostante abitazione e con annesso magazzino ed ulteriore locale deposito, a cui si accede dalla S.P. 8 Via Maucini percorsa in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. sino ad intercettare il cancello di ingresso ricadente nella p.lla 576. Il terreno di cui alle p.lle 575, 580, 583, 588 e 589 ha una superficie che si attesta intorno ad ha 00.52.80 circa. Inoltre, l'esperto stimatore ha rilevato che la p.lla 584 avente qualità AREA, appartiene alla partita speciale "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani" e pertanto non presenta ditta catastale ed è da intendersi comune all'immobile di cui al mappale 458 sub. 1 e sub 2. Nella p.lla 575 insistono circa m² 3.000,00 di serre risalenti all'anno 2006 che al momento del sopralluogo effettuato dallo stimatore si presentavano danneggiate da zolfo e che una porzione di serre ricade nelle p.lle 579 e 581 non oggetto di esecuzione. Le p.lle 583 e 588 constano di un piccolo appezzamento di terreno adibito ad orto. Da accertamenti esperiti in loco è stato rilevato all'interno della p.lla 583 un piccolo corpo di fabbrica annesso allo stabile di cui al mappale 458; detto fabbricato oltre a non essere presente in mappa non risulta indicato nel titolo di provenienza del cespite. Per il tramite della stradella ricadente nella p.lla 490 (non oggetto di pignoramento) si raggiunge sia la piccola porzione di terreno di cui al mappale 589 che termina a ridosso del corpo di fabbrica di cui al mappale 593 che la p.lla 591 ove insistono m² 800,00 circa di serre della stessa tipologia riscontrate nella p.lla 575 e presentano la stessa tipologia di danni. La p.lla 458 è un corpo di fabbrica costituito dai sub. 1 e 2, di cui il sub 1 è adibito ad abitazione avente superficie lorda pari a m² 57,00 e superficie netta è pari a m² 57,00, che consta di una veranda di m² 6,50 circa, un locale ingresso di m² 48,70 circa, un vano adibito a camera da letto di m² 14,38 circa, un vano cucina di m² 13,46 circa ed un servizio bagno di m² 4,30 circa. La struttura del fabbricato è in muratura con perimetrali in blocchi di tufo, divisori in laterizio e solaio in latero-cemento; l'altezza dell'interpiano si attesta intorno a mt. 2,90 circa, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica porcellanata, le pareti interne si presentano con intonaco composto da tre strati (o mani) sovrapposti realizzati con malta di calce (idrata o idraulica) finita con idropittura. L'impianto elettrico risalente all'epoca della realizzazione è di tipo sottotraccia, i punti luce sono finiti con placche. Il servizio bagno è dotato di tutti i sanitari e le pareti sono rivestite con piastrelle in sino ad un'altezza di mt. 2,00 circa; l'acqua calda sanitaria è data da boiler elettrico. La concezione degli spazi interni risulta concepita per due persone dando ambienti funzionali. Gli infissi (finestre e porta) sono in legno, i serramenti interni sono in legno tamburato; il portone di ingresso è in legno. L'accesso al terrazzo la cui superficie si attesta pari a m² 90,00 circa si ha per il tramite di una scala esterna al corpo di fabbrica. Il sub. 2 della p.lla 458 è adibito a locale magazzino e risulta comunicante con il piccolo corpo di fabbrica ricadente nella p.lla 583. Il detto deposito ha una superficie lorda catastale riportata in visura di m² 48,00 circa e consta di un unico locale la cui altezza dell'interpiano si attesta pari a m² 42,00 e vi si accede mediante ampia apertura con portone in metallo tipo garage. Dal suddetto locale mediante apertura si accede al corpo di fabbrica ricadente nella p.lla 583 costituito da n. 2 locali comunicanti fra loro di circa m² 10,00 ciascuno e un piccolo servizio bagno di m² 3,00 circa; l'altezza media del suddetto locale è pari a mt. 2,80 circa. Adiacente al suddetto corpo di fabbrica vi è una tettoia non avente i requisiti di sanabilità e pertanto necessita di rimozione i cui costi quantificati a corpo, si attestano intorno a € 150,00 circa. La copertura del sub. 2 della p.lla 458 è realizzata con tetto latero-cemento. l'altezza dell'interpiano del deposito è di mt. 3,30 circa, la pavimentazione è data da semplice battuto cementizio, le pareti presentano una sola mano di intonaco (manca la finitura) ed il soffitto risulta allo stato grezzo. Dalla planimetria depositata in catasto si evince che detto corpo di fabbrica annesso al magazzino non è riportato in planimetria. Da ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di

Portopalo di Capo Passero non risulta presente alcun titolo edilizio abilitativo relativo alle unità immobiliari sopra descritte in quanto risultano di remota costruzione. Al fine di approfondire ulteriormente le ricerche, l'esperto stimatore ha acquisito il titolo di provenienza dell'immobile dal quale si evince nella voce Norme Urbanistiche "che i lavori di costruzione della casa rurale (p.lla 458 sub 2 e sub 1) e dei locali deposito (p.lla 593 s1) sono iniziati in data antecedente al 1 Settembre 1967"; pertanto, ritiene l'esperto che, trattandosi di immobile ricadente in zona E Agricola del PRG, questi si può considerare regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico. Non risulta regolare il piccolo corpo di fabbrica di superficie lorda pari a m^2 25,00 circa, adiacente e comunicante con la p.lla 458 sub. 2. La p.lla 593 sub. 1 è costituita da un piccolo locale di circa m^2 30,00 adibito a deposito e contiguo al sub. 2 della stessa p.lla (non oggetto di pignoramento). Durante l'accesso peritale, l'esperto ha riscontrato evidenti difformità di distribuzione degli spazi; nello specifico una parte di superficie del sub. 1 (oggetto di pignoramento) è stata ceduta al sub 2 (non oggetto di pignoramento) con abbattimento del divisorio di separazione fra le due unità immobiliari e chiusura di un'apertura a porta. Ritiene l'esperto che sia necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale. Inoltre, le p.lle 576, 584 e 590 constano di stradelle di accesso ai sopra descritti immobili. Il mappale 595 è un piccolo corpo di fabbrica in muratura di m^2 16,00 circa ove all'interno vi ricade un pozzo trivellato che risulta regolarmente denunciato presso il Genio civile di Siracusa sezione Acque e risulta autorizzato il prelievo acque. Le particelle del presente lotto di vendita ricadono in Zona Agricola "E" e la p.lla 576 ricade in parte in zona per la viabilità stradale e fascia di rispetto della viabilità stradale. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato la irregolarità del sub. 1 della p.lla 593 e dell'unità immobiliare comunicante con la p.lla 458 sub 2. Più specificamente, le difformità relative alla p.lla 593 sub 1 riguardano il posizionamento del divisorio che separa i subalterni 1 e 2 di cui solo il primo è oggetto di pignoramento; detta difformità non è sanabile ed è pertanto necessario ripristinare il tutto allo stato originario, i cui costi di abbattimento divisorio attuale ricostruzione dello stesso nella giusta posizione e smaltimento materiali di risulta, quantificati a corpo in quanto lavori di lieve entità sono pari a circa € 1.000,00 già detratti dal suddetto prezzo base. Per quanto riguarda il piccolo corpo di fabbrica comunicante con la p.lla 458 sub. 2, l'esperto stimatore, in considerazione del fatto che occupa una superficie lorda di circa m^2 25,00 e un volume di m^3 75,00 circa, ha ritenuto che dall'analisi dei parametri urbanistici (vedasi C.D.U.), relativamente alle p.lle del presente lotto di vendita la cui superficie complessiva è di m^2 5.815,00, avendosi una volumetria realizzabile di m^3 174,00 circa (con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 m^3/m^2) che è maggiore rispetto a quella realizzata, e tenuto conto altresì che la distanza del suddetto corpo di fabbrica rispetta i mt. 5,00 indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ha ritenuto pertanto che detto immobile risulta sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 (testo unico Edilizia) e s.m.i. ovvero artt. 36 della L. 16/2016. I costi di regolarizzazione delle suddette difformità quantificati in linea orientativa sono: € 440,00 per diritti di rilascio permesso di costruire; € 232,00 per diritti di segreteria della fase istruttoria; € 200,00 circa oneri concessori per una superficie utile di m^2 25,00 € 150,00 circa oneri di urbanizzazione; € 350,00 (doppio degli oneri concessori e urbanizzazione) a titolo di sanzione prevista dall'art. 36 della Legge 16/2016; € 1.000,00 circa per compenso spettante al tecnico redattore della pratica; € 1.000,00 circa per accatastamento e aggiornamento planimetrico; il tutto per complessivi € 3.372,00 già detratti dal suddetto prezzo base, come anche sono stati già detratti i costi di rimozione della tettoia quantificati in € 150,00 ed ulteriori € 1.000,00 per eventuali vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti allo stimatore. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è occupato da un soggetto terzo affittuario, in forza di contratto di affitto di fondo agrario, relativamente alle p.lle 575, 580, 583, 588, 589 e 591, stipulato l'1.6.2018 e avente durata sino al 31.5.2038, regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento e, quindi, ritenuto opponibile alla

procedura, seppure per la durata massima di anni 9 dall'inizio della locazione, non essendo risultato trascritto, con conseguente scadenza in data 1.6.2027, salvo il rinnovo automatico di anno in anno in mancanza di eventuale recesso del proprietario; nonché, con riferimento al fabbricato abitativo, con annesso locale magazzino e ulteriore vano deposito censiti in N.C.E.U. al foglio 36, p.lle 458 sub. 1, cat. C/2, e sub. 2, cat. A/7, nonché p.lla 593 sub. 1, cat. C/2, in forza di contratto di locazione per uso esclusivamente ufficio, magazzino, deposito stipulato l'1.6.2018, regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento e, quindi, ritenuto opponibile alla procedura, avente durata di anni sei (6), rinnovatosi per egual periodo in data 1.6.2024. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 6

- che è costituito da uno stacco di terreno agricolo di m² 535,00 circa, a cui si accede dalla S.P. 8 Via Maucini percorsa in direzione del centro abitato di Portopalo di C.P. sino ad intercettare il cancello di ingresso. Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto, il bene si trovava in stato di abbandono. Il terreno agricolo presenta una giacitura pianeggiante, dotato di scarsa fertilità del suolo non presenta alcun approvvigionamento idrico. I confini sono i seguenti: a Nord il confine è materializzato con la p.lla 545, a Ovest il confine non è materializzato con la p.lla 597, ad Est il confine non è materializzato con la p.lla 599. A Sud confina la p.lla 548; il tutto come riportato nell'E.D.M. Catastale. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che il fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. i cui dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U., e che *"alcuni immobili oggetto del presente lotto di vendita si presentano irregolari"*. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è occupato da un soggetto terzo affittuario, in forza di contratto di affitto di fondo agrario stipulato l'1.6.2018 e avente durata sino al 31.5.2038, regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento e, quindi, ritenuto opponibile alla procedura, seppure per la durata massima di anni 9 dall'inizio della locazione, non essendo risultato trascritto, con conseguente scadenza in data 1.6.2027, salvo il rinnovo automatico di anno in anno in mancanza di eventuale recesso del proprietario. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 7

- che è costituito da uno stacco di terreno agricolo di m² 897,00 circa, a cui si accede imboccando dalla S.P. 21 (Portopalo direzione Pachino) la strada denominata "Carrubella" che deve essere percorsa per circa m. 800,00 sino ad intercettare il varco di ingresso al lotto. I confini sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 445, a Ovest il confine non è materializzato con le p.lle 108 e 309, ad Est il confine non è materializzato con la p.lla 312. A Sud confina con la strada "Carrubella". Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto, il bene si presentava in stato di abbandono. Esso presenta una giacitura pianeggiante, dotato di scarsa fertilità del suolo che non presenta alcun approvvigionamento idrico. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che il fondo ricade in Zona "E" Verde Agricola e in parte strada di piano del P.R.G. i cui dettagli e vincoli urbanistici sono riportati nel C.D.U. Precisa ancora l'esperto che le p.lle che costituiscono il presente lotto ricadono all'interno di zona soggetta a servitù militare di cui al Decreto n. 3 del 9.2.2018 del Comandante del Comando Regione Militare Sud a tutela dell'opera della Marina Militare denominata 6° N.C.R. in località Chiusa Garrano, interessanti i Comuni di Pachino e Portopalo di C.P., e che le limitazioni stabilite da detto decreto avranno effetto dal 19.03.2018 e resteranno in vigore per un periodo di 5 anni. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è libero, ma il custode non ha potuto immettersi nel possesso materiale dello stesso, stante la mancanza di termini e recinzioni atte ad impedire l'accesso da parte di terzi. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 8

- che è costituito da uno stacco di terreno agricolo di m² 5.140,00 circa e di una porzione di stradella di m² 153,00 che rende il fondo intercluso. Ad esso si accede imboccando dalla S.P. 21 (Portopalo direzione Pachino), la strada denominata "Carrubella" che deve essere percorsa per circa m. 700,00 sino ad intercettare la stradella poderale che, a sua volta, deve essere percorsa per circa m. 330,00 sino ad arrivare al muro di confine che separa il fondo dalla stradella. Il fondo non ha alcun accesso. I confini sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 45, a Ovest il confine non è materializzato con le p.lle 46, ad Est il confine non è materializzato con la p.lla 432. A Sud confina con la stradella di cui al mappale 433. Al momento del sopralluogo da parte dell'esperto, il bene si presentava in stato di abbandono. Esso presenta una giacitura pianeggiante, dotato di mediocre fertilità del suolo e non presenta alcun approvvigionamento idrico. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che il fondo ricade in Zona "E" Agricola del P.R.G. i cui vincoli e dettagli urbanistici sono riportati nel C.D.U. Precisa ancora l'esperto che le p.lle che costituiscono il presente lotto ricadono all'interno di zona soggetta a servitù militare di cui al Decreto n. 3 del 9.2.2018 del Comandante del Comando Regione Militare Sud a tutela dell'opera della Marina Militare denominata 6° N.C.R. in località Chiusa Garrano, interessanti i Comuni di Pachino e Portopalo di C.P., e che le limitazioni stabilite da detto decreto avranno effetto dal 19.03.2018 e resteranno in vigore per un periodo di 5 anni. Rileva ancora che sotto il profilo edilizio - urbanistico, il lotto si presenta regolare, mentre *"non si presenta regolare sotto il profilo catastale"*. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è libero, ma il custode non ha potuto immettersi nel possesso materiale dello stesso, stante la mancanza di termini e recinzioni atte ad impedire l'accesso da parte di terzi. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 10

- che è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo con lastrico solare al piano terzo ed un locale garage al piano terra di uno stabile a quattro elevazioni fuori terra (T-1-2-3) la cui struttura portante è realizzata in c.a. con telai disposti nelle due direzioni ortogonali del fabbricato. Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce continue in c.a., le strutture in elevazioni sono pilastri e travi in c.a., posizionati opportunamente, ed i solai sono in c.a. del tipo misto a laterizio. Agli immobili di cui al presente lotto si accede dal civico 19 di Via Roma in Portopalo di C.P. ove si intercetta il portone di ingresso allo stabile. Le unità immobiliari dello stabile sono date da un appartamento posto al piano secondo di uno stabile con lastrico solare al piano terzo censiti al subalterno 5 ed un locale garage al piano terra censito al subalterno 2 della p.lla 367. Lo stabile risulta realizzato con struttura portante in c.a., solaio in latero-cemento, perimetrali in poraton e divisori interni in laterizio. Dal civico 10 di via Roma, per il tramite del portone di ingresso in alluminio, si accede al vano scala di m² 7,60 circa (sub 1 non pignorato costituente bene comune non censibile); da questo si giunge al piano secondo sino ad intercettare il portone di ingresso all'appartamento. Nell'appartamento il primo locale che si intercetta è un disimpegno, a sinistra del disimpegno si intercetta il vano cucina di m² 8,20 circa e il locale sala pranzo di m² 23,30 circa che gode di ampie aperture finestrate di cui due permettono l'accesso al balcone. A destra del disimpegno è possibile accedere ai seguenti locali: locale cameretta letto di m² 8,00 circa; servizio bagno di m² 5,80 circa; locale camera letto di m² 14,62 circa; locale cameretta letto di m² 10,00 circa; tutti i suddetti locali godono di ampie aperture che assicurano buon livello di luminosità. L'altezza dell'interpiano si attesta intorno a m. 2,70 circa, la pavimentazione è in gress porcellanato effetto marmoreo di buon pregio, le pareti interne sono finite con intonaco composto da tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica) finita con pittura decorativa di buon pregio. L'impianto elettrico sottotraccia è finito in ogni sua parte con placche per portafrutti e lampadari a soffitto. Il servizio bagno è completo in ogni sua parte (gruppo

sanitario, doccia-vasca con idromassaggio e rubinetteria) con finiture di buon pregio, le pareti sono rivestite con piastrelle in gress-porcellanato sino ad un'altezza di m. 2,00 circa; l'acqua calda sanitaria è alimentata da caldaia. La concezione degli spazi interni risulta essere ben concepita donando ambienti funzionali, confortevoli e molto luminosi. Gli infissi (finestre, porta-finestre) sono in metallo con profilato N40 e le ante interne presentano vetro camera, i serramenti interni sono in legno pantografato laccato chiaro a battente ed il portone di ingresso all'appartamento è della tipologia in legno. Sempre per il tramite del vano scala si accede al piano terzo ove si intercetta un disimpegno comune di m² 4,80 circa che permette di accedere sia al locale cucina di m² 14,50 circa collocato a destra che ad un ulteriore locale (non oggetto di vendita) collocato alla sinistra. Lo stimatore ha rilevato che dal locale cucina oggetto di vendita si accede ad un servizio bagno di m² 2,9 circa. Dal disimpegno è possibile accedere al terrazzo dove è presente una veranda di m² 12,30. La terrazza comune agli appartamenti non risulta divisa da setto divisorio che dovrà essere realizzato. L'impronta netta del corpo di fabbrica (superficie coperta) è di m² 96,50 circa; la superficie lorda dell'appartamento al piano secondo è di m² 86,40; la superficie del vano scala è di m² 7,60 circa; la superficie interna del piano secondo - al netto dei muri divisorii dell'appartamento - è di m² 74,22 circa; la superficie balconata è di m² 6,00 circa; la superficie utile al piano terzo di pertinenza all'appartamento è di m² 19,20. Infine la superficie di terrazza spettante all'appartamento facente parte del presente lotto oggetto di vendita si attese intorno a m² 13,00 coperta da tettoia. Dal civico 19A, mediante serranda con automatismo elettrico, si accede all'ampio locale garage di m² 30,00 circa, il quale presenta un'apertura a porta comunicante con il vano scala (sub. 1 non pignorato bene comune non censibile) e, pertanto, si può accedere al suddetto locale dalla porta presente nel vano scala accessibile dal civico 19. L'altezza dell'interpiano del garage è di m. 2,40, le pareti e il soffitto risultano intonacati nella sua forma tradizionale mediante tre strati (o mani) sovrapposti, realizzati con malta di calce (idrata o idraulica). In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che lo stabile di cui fanno parte i due beni costituenti il lotto in questione è stato realizzato giusta concessione per la esecuzione di opere n. 48/87 del 28 marzo 1988, avente ad oggetto interventi di demolizione e ricostruzione di una casa per civile abitazione; successivamente a tale titolo edilizio abilitativo, sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 109/1995, n. 110/1995 e n. 3/2004 aventi ad oggetto il piano terzo dello stabile ove insistono i due locali coperti e la veranda che risultano sanati; non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità. Quindi, l'esperto ha affermato che il presente lotto risulta regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e non ha rilevato irregolarità urbanistiche ad eccezione della mancanza del divisorio tra le due terrazze, i cui costi di realizzazione, quantificati a corpo in € 200,00, sono stati detratti dal suddetto prezzo base. Non risultando rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica, lo stimatore ha pertanto provveduto alla sua redazione, certificando in relazione al solo appartamento la classe energetica "D", EPgl,nren 94,81 kWh/m² anno. In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il lotto è occupato dai soggetti eseguiti che vi risiedono in quanto abitazione principale. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

INDICA

SULLE MODALITÀ COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma

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

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 338 8160948;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), contenente, a pena di inefficacia: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di

inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- che l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta;

- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **assemi circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Gabriele Galota n.q."** (in caso di pluralità di lotti: un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione, e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese;

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

- che il **gestore della vendita telematica** è la **Società EDICOM FINANCE**, che vi provvederà a mezzo del suo portale;

- che il **portale del gestore della vendita telematica** è ***www.garavirtuale.it***;

- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**;

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

- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia ***offertaalp.dgsia@giustiziacert.it*** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015;

- che, in alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

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

Art. 12: Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informativi del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il **numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616**. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;

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

- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 240/2020 R.G.E., versamento cauzione lotto ...*", specificando il lotto per cui si intende presentare offerta 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. 240/2020 R.G.E. versamento fondo spese lotto ...*", specificando il lotto per cui si intende presentare offerta. Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- che le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso Crédit Agricole - sede di Siracusa, intestato a "**PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 240 2020 TRIB.DI SIRACUSA**", sono le seguenti:

IBAN: IT80I0623017102000015566600

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

INDICA

SULLE OPERAZIONI DI VENDITA

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.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;
- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, in caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
- che qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospende la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;
- che qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.);
- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell'offerta più alta; la gara, quindi, avrà

inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;

- che il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita;

SUGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- che l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;

- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta;

- che, in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo;

- che in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

DÀ ATTO

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

PRECISA

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali

vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

AVVERTE

- che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Siracusa, 7 settembre 2026

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