

**Avv. Riccardo Bordone**

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

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedure esecutive immobiliari riunite nn. 251/94-345/95-346/95-256/11 R.G.E.**

L'Avv. Riccardo Bordone, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. e Custode Giudiziario, giusta ordinanze del G.E., Dott.ssa A. Romeo, del 28.09.2018, con rinnovo della delega, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa A. Romeo, del 03.04.2023 e successiva proroga della delega, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa A. Romeo, del 20.05.2024

**AVVISA**

che presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **23.10.2024**, ore 11:00, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** dei lotti infra descritti, nel rispetto dell'ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che prevede la presentazione delle offerte **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato.

**IMMOBILI POSTI IN VENDITA**

**Lotto 1:** piena ed intera proprietà di terreni edificabili della estensione complessiva di 10.135 mq, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, accessibili da Traversa I e II a via Impellizzeri, in N.C.T. al **foglio 125, p.lle 451**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 16,63, R.A. € 8,97, superficie catastale mq 560; **452**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 43,80, R.A. € 23,61, superficie catastale mq 1.475; **453**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 47,13, R.A. € 25,41, superficie catastale mq 1.587; **454**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 152,04, R.A. € 81,97, superficie catastale mq 5.120; **459**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 18,29, R.A. € 9,86, superficie catastale mq 616; **461**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 33,82, R.A. € 18,24, superficie catastale mq 1.139.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼: € 228.037,50.**

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 171.028,12.**

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € 12.000,00.

**Lotto 2:** piena ed intera proprietà di terreno edificabile della estensione di 1.007 mq, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, accessibile da Traversa II a via Impellizzeri, in N.C.T. al **foglio 125, p.lla 467**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 33,26, R.A. € 17,93, superficie catastale mq 1120.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼: € 33.986,25.**

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 25.489,69.

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

**Lotto 3:** piena ed intera proprietà di terreno edificabile della estensione di 642 mq, con entrostanti fabbricati, abusivi e insanabili, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, ad angolo tra la via Impellizzeri e la Traversa II a via Impellizzeri, in N.C.T. al **foglio 125, p.lla 557**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 21,20, R.A. € 11,43, superficie catastale mq 714.

**Prezzo base d'asta: € 34.210,00** (già detratti € 17.000,00 per costi di demolizione dei fabbricati abusivi e insanabili).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 25.657,50.

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

**Lotto 4:** piena ed intera proprietà di terreno edificabile della estensione di 584 mq, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, Traversa I a via Impellizzeri, in N.C.T. al **foglio 125, p.lla 564**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 21,44, R.A. € 11,56, superficie catastale mq 722.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼: € 18.210,00** (già detratti € 2.000,00 per la chiusura del varco attualmente esistente nel muro di confine con la p.lla 731 ed apertura di un nuovo varco sulla Traversa I a via Impellizzeri).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 13.657,50.

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € 1.000,00.

**Lotto 5:** piena ed intera proprietà di terreno edificabile della estensione di 1.960 mq, con entrostante fabbricato, abusivo e insanabile, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, Via Impellizzeri e Traversa I a via Impellizzeri, in N.C.T. al **foglio 125, p.lla**

**729**, qualità agrumeto, classe 2, R.D. € 51,26, R.A. € 27,63, superficie catastale mq 1726.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼: € 60.150,00** (già detratti € 8.000,00 per costi di demolizione dei fabbricati abusivi e insanabili).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 45.112,50.

**Minima offerta in aumento** (in caso di gara tra gli offerenti): € 4.000,00.

**Lotto 8:** piena ed intera proprietà di terreno edificabile della estensione di 591 mq, con entrostanti fabbricati, abusivi e sanabili, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, posti ad angolo tra la via Impellizzeri e la Traversa I a via Impellizzeri, in N.C.E.U. al **foglio 125, p.lla 707 sub 1**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 25, R.C. € 121,37, **sub 2**, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, R.C. € 371,85, **sub 3**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 25, R.C. € 121,37.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼: € 56.786,25** (già detratti: € 18.000,00 per costi di definizione della pratica di sanatoria ex L. n. 326/2003 prot. n. 017760 del 10/12/2004, comprensivi di spese tecniche; € 1.500,00 per costi di demolizione delle superfici eccedenti rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria, costituite dall'ampliamento del corpo di fabbrica a sud-ovest e della tettoia in aderenza al confine nord; € 3.000,00 per costi di regolarizzazione catastale mediante registrazione delle planimetrie dei tre fabbricati accatastati d'ufficio).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 42.589,69.

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

**Lotto 9:** piena ed intera proprietà di terreni agricoli della estensione complessiva di 7.719 mq, in Siracusa, Contrada Fanusa-Milocca, privi di accesso autonomo, in N.C.T. al **foglio 148, p.lle 387**, qualità semin irrig, classe 3, R.D. € 25,05, R.A. € 11,19, superficie catastale mq 2.064; **489**, qualità semin irrig, classe 3, R.D. € 115,36, R.A. € 30,67, superficie catastale mq 5.655.

**Prezzo base d'asta ribassato di ¼: € 46.314,00.**

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 34.735,50.

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

Ciascun immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come

indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, precisandosi che sono poste a carico di quest'ultimo la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Si informa sin d'ora che se l'immobile è ancora occupato 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 artt. 605 e ss. c.p.c..

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

**INFORMAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI, SULLO STATO DI FATTO E MANUTENTIVO**

Secondo quanto accertato, da parte del tecnico incaricato, Ing. Concetto Capodicasa, con relazione di stima depositata in data 09.11.2022, si dà atto di quanto segue:

**Lotto 1:** Si tratta dell'insieme dei terreni ricadenti nella contrada Fanusa-Milocca di Siracusa, distinti dalle p.lle 451, 452, 453, 454, 459, 461 del foglio 125, aventi estensione complessiva di 10.135 mq e ricadenti all'interno del comparto edilizio g15. La p.lla 451 è costituita da terreno edificabile esteso 499 mq, accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa II di via Impellizzeri. Detto terreno si presenta incolto e privo di recinzione, ad eccezione del tratto di muro che lo separa dalla p.lla 573 lungo il confine ovest. Confina a nord con la Traversa II a via Impellizzeri, a sud con la p.lla 470, ad est con la p.lla 466 e ad ovest con la p.lla 573 del medesimo foglio.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno in questione ha un'estensione di 559 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (560 mq); presenta, inoltre, una porzione di 60 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 499 mq.

La p.lla 452 è costituita da terreno edificabile esteso 1.414 mq, accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa I di via Impellizzeri. Detto terreno si presenta incolto e privo di recinzione. Confina a nord con la Traversa I a via Impellizzeri, a sud con la p.lla 42, ad est con la p.lla 453 e ad ovest con la p.lla 454 del medesimo foglio.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno in questione presenta una porzione di 61 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.414 mq.

La p.lla 453 è costituita da terreno edificabile esteso 1.466 mq, accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa I di via Impellizzeri. Detto terreno si presenta incolto e privo di recinzione, ad eccezione del tratto di muro che lo delimita ad est dalla p.lla 453. Confina a nord con la Traversa I a via Impellizzeri, a sud con la p.lla 42, ad est con la p.lla 473 e ad ovest con la p.lla 452.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno in questione presenta una porzione di 121 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.466 mq.

La p.lla 454 è costituita da terreno edificabile esteso 5.120 mq allo stato intercluso, accessibile dalle limitrofe p.lle 452 e 459. Detto terreno si presenta incolto e privo di recinzione, ad eccezione dei tratti di muro che lo delimitano a nord dalla proprietà di terzi. Confina a nord con le p.lle 218, 217, 216, 215, 214, 690, 570, 212 e 111, a sud con le p.lle 42, 627, 373, 535 e ad est con le p.lle 452 e 459.

La p.lla 459 è costituita da terreno edificabile esteso 616 mq accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa I di via Impellizzeri. Detto terreno si presenta incolto e privo di recinzione, ad eccezione dei tratti di muro che lo delimitano ad est dalla proprietà di terzi. Confina a nord con la p.lla 459, a sud con il lotto n. 2, ad est in parte con la Traversa I a via Impellizzeri e in parte con la p.lla 619, ad ovest in parte con la p.lla 218 ed in parte con la p.lla 454.

La p.lla 461 è costituita da terreno edificabile esteso 1.020 mq, accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa II di via Impellizzeri. Detto terreno si presenta incolto e privo di recinzione, ad eccezione del tratto di muro che lo delimita a sud dalla proprietà di terzi. Confina a nord in parte con la Traversa I a via Impellizzeri e in parte con la p.lla 462, a sud in parte con la p.lla 459 e in parte con la p.lla 619, ad est con la p.lla 573 e ad ovest con la p.lla 218.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno in questione presenta una porzione di 119 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.020 mq.

**Lotto 2:** Si tratta di terreno edificabile esteso 1.007 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, accessibile dalla strada sterrata denominata Traversa II di via Impellizzeri. Si presenta incolto, dotato di recinzione, con varco carrabile privo di cancello. Confina a nord con le p.lle 272 e 273, a sud con la Traversa II a via Impellizzeri, ad est con la p.lla 706, ad ovest con la p.lla 706.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno in questione ha un'estensione di 1.128 mq di poco superiore all'area nominale indicata in visura (1.120 mq); presenta, inoltre, una porzione di 121 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 1.007 mq.

**Lotto 3:** Si tratta di terreno edificabile esteso 642 mq, dotato di recinzione costituita da muri in blocchetti, sui lati sud e ovest sormontati da rete metallica e paletti, completa di varco carrabile protetto da cancello, con entrostanti fabbricati, sito in Siracusa c.da Fanusa-Milocca, ad angolo tra la via Daniele Impellizzeri e la Traversa II a via Impellizzeri. Confina a nord con Traversa II a via Impellizzeri, a sud con il lotto 6, ad est con via Impellizzeri, ad ovest con proprietà di terzi. Sul lotto insistono tre fabbricati non accatastati, non regolarizzabili e da demolire. La situazione catastale non necessita di regolarizzazioni.

Il terreno è in parte rifinito con battuto di cemento ed in parte incolto. Esso ha un'estensione di 716 mq, di poco superiore all'area nominale indicata in visura (714

mq); presenta, inoltre, una porzione di 74 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 642 mq.

Su di esso insistono i tre corpi di fabbrica di seguito descritti:

*Corpo 1:* Fabbricato realizzato in aderenza ai confini nord ed est del lotto, destinato ad uso residenziale. Presenta struttura portante in muratura e copertura a falda inclinata costituita da pannelli termoisolanti poggiati su struttura scatolare metallica. È costituito da soggiorno-cucina, due camere e bagno, aventi superficie lorda complessiva di circa 56 mq ed altezza media interna di 2,50 mt, oltre ad una veranda coperta di circa 20 mq. Le finiture sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio preverniciato, con persiane esterne. È dotato di impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario, sotto traccia. Lo stato manutentivo può ritenersi buono.

*Corpo 2:* Fabbricato realizzato nella zona centrale del lotto, ad 1,37 mt di distanza dal confine sud. Presenta struttura portante in blocchetti di cemento, copertura inclinata costituita da struttura metallica scatolare e soprastanti pannelli termoisolanti. È destinato a deposito ed è dotato di una veranda coperta con struttura metallica e pannelli termoisolanti. Il fabbricato ha una superficie lorda di circa 31,00 mq ed altezza media di 3,00 mt; la veranda ha una superficie di 47 mq. È allo stato rustico ed in buono stato manutentivo.

*Corpo 3:* Fabbricato realizzato in aderenza al confine ovest del lotto, destinato a locale di sgombero. Presenta struttura portante in muratura di blocchetti in calcestruzzo e copertura a falda inclinata realizzata con struttura metallica e soprastanti pannelli termoisolanti. È costituito da due ambienti aventi superficie lorda di circa 54 mq ed altezza media di 2,80 mt. Risulta sostanzialmente privo di finiture, costituite unicamente da pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia ed infissi esterni. È dotato infine di una veranda coperta avente superficie di circa 27,00 mq ed altezza media di 2,44 mt, quest'ultima rifinita con pavimento in ceramica ed attrezzata con cucina in muratura. Lo stato manutentivo è discreto.

I fabbricati sopra descritti risultano edificati in assenza di titolo autorizzativo a partire dall'anno 2007 e, pertanto, non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40, comma VI, della legge n. 47/85. Inoltre, non risultano conformi allo strumento urbanistico vigente e non è quindi applicabile l'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Ne consegue che non potranno essere regolarizzati e se ne prevede pertanto la demolizione, con un costo attendibilmente stimato in complessivi € 17.000,00, detratto dal valore di stima.

**Lotto 4:** Si tratta di terreno edificabile esteso 584 mq, sito in Siracusa c.da Fanusa-Milocca, raggiungibile dalla Traversa I a via Impellizzeri. Confina a nord e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con la Traversa I a via Impellizzeri e ad est con il lotto 6.

Il terreno è dotato di muro di recinzione, ma è privo di accesso autonomo dalla pubblica via. Attualmente vi si accede da un varco realizzato lungo il muro di confine con la particella 731 (lotto 6). Si presenta libero da costruzioni e incolto.

L'esperto stimatore dà atto che si rende necessario ripristinare l'autonomia funzionale del lotto mediante chiusura del varco attualmente esistente nel muro di confine con la p.lla 731 ed apertura di un nuovo varco sulla Traversa I a via Impellizzeri. Il costo di tali opere è stimato in complessivi € 2.000,00, detratto dal valore di stima.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno in questione ha un'estensione di 658 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (722 mq); presenta, inoltre, una porzione di 74 mq destinata a strada, per cui la superficie netta considerata ai fini della stima è di 584 mq.

**Lotto 5:** Si tratta di terreno edificabile esteso 1.960 mq con entrostante fabbricato, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, accessibile in parte da via Daniele Impellizzeri e in parte dalla Traversa I a via Impellizzeri. Confina a nord in parte con la Traversa I a via Impellizzeri e in parte con il lotto 8, a sud con la p.lla 553, ad est in parte con via Impellizzeri e in parte con il lotto 8, ad ovest con la p.lla 450 di proprietà di terzi.

L'esperto stimatore ha accertato che il terreno ha un'estensione di 2.022 mq, superiore all'area nominale indicata in visura (1.726 mq); risulta, altresì, suddiviso mediante muri di recinzione in tre distinte porzioni, di cui la prima, di 522 mq, costituita da un terreno edificato, la seconda, di 1.438 mq, da un terreno incolto e la terza, di 62 mq, destinata a strada ad uso pubblico; ai fini della vendita costituisce un unico lotto avente estensione pari a quella dell'intera p.lla 729 (2.022 mq) al netto della superficie destinata a strada (62 mq) e pertanto pari a 1.960 mq.

Il lotto in esame, sebbene catastalmente costituito da un'unica particella, risulta di fatto diviso, mediante muri di recinzione, in due porzioni. La prima, accessibile dalla Traversa I a via Impellizzeri, è estesa 522 mq. Al suo interno, in aderenza al confine ovest, è realizzato un fabbricato ad uso residenziale avente struttura portante in muratura e copertura in parte piana in latero-cemento ed in parte inclinata con struttura in legno e soprastanti tegole. È costituito da ingresso cucina, disimpegno, bagno e due camere aventi superficie lorda di circa 72 mq ed altezza media di 3,15 mt, ad eccezione del vano cucina dove l'altezza è di 2,83 mt. È inoltre dotato di una veranda coperta di circa 27 mq. Presenta finiture costituite da pareti intonacate e tinteggiate,

pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso di tipo blindato, impianti tecnologici sottotraccia. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo in comune con il lotto 8, mentre i liquami vengono convogliati in pozzo nero. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono scadenti per via delle copiose infiltrazioni che interessano la copertura in legno in evidente stato di degrado. La seconda porzione, accessibile dalla via Daniele Impellizzeri ed estesa 1.438 mq, è dotata di recinzione costituita da muri in blocchetti con soprastanti paletti e rete metallica, completa di varco carrabile privo di cancello. Si presenta libera da costruzioni e incolta.

Il corpo di fabbrica ricadente sul lotto in questione risulta edificato intorno alla metà degli anni 2000 in assenza di titolo autorizzativo. Dalle ricerche effettuate è stato possibile accertare che non sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40 legge n. 47/85, né quelli dell'art. 36 DPR n. 380/2001, in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente. Il fabbricato non potrà pertanto essere regolarizzato e se ne prevede la demolizione, con un costo stimato in complessivi € 8.000,00, detratto dal valore di stima.

**Lotto 8:** Si tratta di terreno edificabile esteso 591 mq con entrostanti fabbricati, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca, posto ad angolo tra la via Daniele Impellizzeri e la Traversa I a via Impellizzeri. Confina a nord con la Traversa I a via Impellizzeri, ad est con via Impellizzeri, a sud e ad ovest con il lotto 5. L'esperto stimatore ha accertato che esso ha un'estensione di 591 mq, di poco inferiore all'area nominale indicata in visura (596 mq).

Il lotto è dotato di recinzione costituita da muretto in blocchetti e soprastante rete metallica e paletti, completa di due varchi carrabili completi di cancelli in ferro, uno su via Impellizzeri e uno sulla Traversa I a via Impellizzeri. L'area esterna si presenta prevalentemente pavimentata ed in minima parte lasciata a verde incolto.

Sul lotto ricadono un fabbricato residenziale e ulteriori due corpi accessori, di seguito descritti:

*Edificio principale:* Fabbricato residenziale ad un livello fuori terra con struttura in cemento armato, copertura piana in latero cemento accessibile da una rampa di scale anch'essa in c.a.. È costituito da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, tre camere e due ampi locali di sgombero, aventi superficie lorda di circa 128 mq ed altezza utile interna di 2,80 mt. Presenta finiture di modesta qualità, costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, impianti tecnologici

sottotraccia, porte interne in legno tamburate, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri semplici e persiana. In alcuni vani l'infisso è costituito dalla sola persiana esterna. L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo in comune con il lotto 5. Lo stato manutentivo è nel complesso scadente per via di problemi di infiltrazione d'acqua che interessano parte dei soffitti e delle pareti, con conseguente formazione di aloni, muffe e distacchi parziali dell'intonaco.

*Corpo in aderenza al confine sud-ovest:* Fabbricato con struttura portante in muratura e copertura ad una falda in legno e soprastanti tegole. È costituito da un vano cucina e da un w.c., oltre che da un piccolo locale di sgombero accessibile dall'esterno, aventi nel complesso superficie lorda di circa 33 mq ed altezza media interna di 2,90 mt. Presenta finiture analoghe a quelle dell'edificio principale, ad eccezione del locale di sgombero che si trova allo stato rustico. Lo stato manutentivo è discreto.

*Corpo in aderenza al confine nord:* Piccolo locale di sgombero con struttura in muratura e copertura a falda in legno e soprastanti tegole. Ha una superficie lorda di 8,74 mq ed altezza media di 2,30 mt. È privo di finiture e si trova in scadente stato manutentivo. In aderenza ad esso risulta realizzata una tettoia con struttura precaria costituita da tubi metallici e pannelli termoisolanti avente superficie di circa 20 mq ed altezza media di 2,30 mt.

I fabbricati risultano realizzati a partire dagli inizi degli anni duemila, in assenza di titolo autorizzativo. Per gli stessi risulta presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. n. 326/2003 prot. n. 017760 del 10/12/2004, per una superficie utile residenziale di 108 mq e non residenziale di 18,40 mq e quindi per una superficie complessiva di 126,40 mq.

L'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta istanza per:

- modifiche della sagoma, dei prospetti, della distribuzione interna dell'edificio principale;
- diversa e maggiore consistenza del corpo in aderenza al confine sud ovest, che risulta ampliato del locale deposito e dell'antibagno, e modifica dei prospetti dello stesso;
- diversa ed inferiore consistenza del locale di sgombero realizzato in aderenza al confine nord, diversa ed inferiore altezza dello stesso.

I fabbricati, limitatamente alle superfici riportate nella domanda di sanatoria, potranno essere regolarizzati, mediante completamento della pratica di sanatoria, con un costo attendibilmente stimato in € 18.000,00, comprensivo di spese tecniche, detratto dal valore di stima.

Le superfici eccedenti, costituite dall'ampliamento del corpo di fabbrica a sud-ovest e della tettoia in aderenza al confine nord, dovranno essere demolite, con un costo stimato in € 1.500,00, detratto dal valore di stima.

L'esperto stimatore ha evidenziato che i sopra indicati costi hanno solo carattere orientativo, poiché la loro esatta valutazione dipenderà da numerosi parametri suscettibili a varie interpretazioni, determinabili unicamente al momento dell'istruzione ufficiale della pratica edilizia, precisando, infine, che la possibilità di sanatoria resta subordinata alla sussistenza dei requisiti per il rilascio del certificato di idoneità sismica, necessario in considerazione dell'epoca dell'abuso (successivo al 1981).

Si dà atto, inoltre, che la situazione catastale non risulta regolare in quanto si tratta di fabbricati accatastati d'Ufficio, a cui è stata attribuita una rendita presunta ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L.78/2010. Dovrà, pertanto, procedersi al regolare accatastamento degli stessi mediante registrazione delle relative planimetrie, con un costo attendibilmente stimato in € 3.000,00, detratto dal valore di stima.

**Lotto 9:** Si tratta di terreno agricolo privo di recinzione per tre lati ed attualmente incolto, costituito dalle p.lle 387 e 489 del foglio 148, esteso complessivamente 7.719 mq, sito in Siracusa, c.da Fanusa-Milocca. Allo stato attuale non è dotato di accesso autonomo. Confina a nord con la via Blanco, a sud con p.lle 49 e 1479, ad est con p.lla 52 e ad ovest con p.lla 48 del medesimo foglio.

\*

Si dà atto, inoltre, che dal **certificato di destinazione urbanistica n. 578/2020, rilasciato dal Comune di Siracusa il 28/01/2021**, si rileva che i terreni di cui al lotto 1 ricadono nel "*Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma g15*" del vigente PRG, con i seguenti parametri:

- superficie lorda ammissibile mq 1.211;
- altezza (h, max) – mt 7,00;
- rapporto di copertura – mq/mq 0,25;
- rapporto di permeabilità (Rp) – mq/mq 0,30;
- aree di cessione per servizi (D.I. 1444/68) e viabilità – mq 6.370.

I terreni di cui ai lotti 2, 3, 4, 5 e 8 ricadono in zona "*CR1c – Aree di riordino urbanistico di tipo c*", con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq;
- rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq;
- altezza massima (H): m 7,50;

- indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

I terreni di cui al lotto 9 ricadono in zona E “*Aree per l’attività agricola*”, con i seguenti parametri:

- per la destinazione d’uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,009 mq/mq, indice di sfruttamento 0,1 mq/mq;
- per le destinazioni d’uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un rapporto di copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria;
- altezza massima ammessa (H max) 7,50 mt.

\*

Si dà atto, infine, che per i fabbricati urbani non risulta predisposto alcun attestato di prestazione energetica.

### **STATO DI POSSESSO**

**Lotto 1:** In parte nella disponibilità di terzi privi di titolo opponibile alla procedura (p.lla 451), per la restante parte libero.

**Lotto 2:** Libero

**Lotto 3:** Nella disponibilità di terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

**Lotto 4:** Nella disponibilità di terzi privi di titolo opponibile alla procedura.

**Lotto 5:** In parte nella disponibilità di terzi privi di titolo opponibile alla procedura, in parte libero.

**Lotto 8:** Nella disponibilità di terzi privi di titolo opponibile alla procedura. Si precisa che, nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, è stata avanzata opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., con la quale si è affermato l’intervenuto acquisto per usucapione del lotto in questione in favore dell’opponente, attuale terzo detentore. Con provvedimento del 03/04/2023, reso in ordine alla suddetta opposizione, è stata rigettata l’istanza di sospensione della procedura, come poi confermato con provvedimento del 21/07/2023, di rigetto del reclamo proposto. Si dà atto, altresì, che risulta nel frattempo promosso il giudizio di cognizione ordinaria, iscritto al n. 2894/2021 R.G. del Tribunale di Siracusa, avente ad oggetto l’accertamento dell’acquisto per usucapione del lotto in questione in favore dell’attuale terzo detentore, non ancora definito.

**Lotto 9:** Libero.

### **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, per tutti i lotti, ad eccezione del solo lotto 3, per il quale la cauzione da versarsi deve essere pari ad almeno il 25%**; deve altresì versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo le modalità di seguito indicate.

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

L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo spese avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b., di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura.

In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato.

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con annotazioni all'esterno della stessa da operarsi esclusivamente a cura del professionista delegato), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico (338 8273630).

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

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

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto **per tutti i lotti, ad eccezione del solo lotto 3, per il quale la cauzione da versarsi deve essere pari ad almeno il 25%**;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **asegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Riccardo Bordone n.q."**, una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto per tutti i lotti, ad eccezione del solo lotto 3, per il quale la cauzione da versarsi deve essere pari ad almeno il 25%**, 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 **Aste Giudiziarie**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

*Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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

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

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

L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale

importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

L’offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l’inefficacia dell’offerta, a mezzo **bonifico sul conto corrente intestato alla procedura**, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto, per tutti i lotti, ad eccezione del solo lotto 3, per il quale la cauzione da versarsi deve essere pari ad almeno il 25%**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale “*Proc. Esecutiva n. 251/1994 R.G.E., versamento cauzione lotto n. \_\_*” e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale “*Proc. Esecutiva n. 251/1994 R.G.E. versamento fondo spese lotto n. \_\_*”.

Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso UniCredit, intestato a “**ESEC. IMM. N. R.G.ES. 251/1994 Tribunale di Siracusa – Avv. R. Bordone**”, sono le seguenti: **IBAN IT 93 C 02008 17108 000106741946**.

All’offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto.

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

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di rito);
- se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e del codice fiscale di ciascun offerente:
  - a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - b) in caso di vendita formulata su supporto telematico, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- la documentazione attestante il versamento e in particolare:
  - a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati a “**Avv. Riccardo Bordone n.q.**”, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, **per tutti i lotti, ad eccezione del solo lotto 3, per il quale la cauzione da versarsi deve essere pari ad almeno il 25%**, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte personalmente, sulla base dell'offerta più alta; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa, sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

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

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

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale. L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo.

\*\*\*\*\*

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

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

Siracusa, 10.06.2024

Il Professionista Delegato/Custode  
Avv. Riccardo Bordone