

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 249/2024 R.G.E.

Il sottoscritto avv. Guido Di Franco Gambutta, con studio professionale in Siracusa alla via Malta n. 23, pec: guidodifrancogambutta@pec.it, in qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del 29.04.2025, emessa ai sensi degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c., mod. dal d.l. 59/2016, conv. con L. n. 119/2016, dal G.E., dott.ssa Concita Cultrera, nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al n. 249/2024 R.G. Es. del Tribunale Civile di Siracusa, Sez. Es. Imm.

Avvisa

che presso il Tribunale di Siracusa, sito in Siracusa al Viale Santa Panagia n. 109, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, in data **28.10.2025** alle ore **10:00**, procederà alla vendita con modalità 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 n. 32 del 26.02.2015, 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 beni immobili:

Lotto 1: piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Melilli (SR), c.da Mungina, Via Cassaro snc, posto a piano terra, composto da due vani e accessori, con annesso terreno di pertinenza esteso nell'intero metri quadrati 1.773 circa. Nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 8, p.lla 585, cat. A/7, classe 1, vani 3, superficie mq 73, escluse aree scoperte mq 70, R.C. € 348,61;

Prezzo base: € 38.000,00;

Offerta minima: € 28.500,00 (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base ex art. 571 c.p.c.);

Rilancio minimo: € 2.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

Lotto 2: piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Melilli (SR), contrada San Giuliano – Petraro, posto al piano terra, composto da tre vani e accessori, e annesso deposito, esteso metri quadrati 38, il tutto con terreno di pertinenza esteso metri quadrati 1.566. Nel Catasto Fabbricati di detto Comune, rispettivamente, al Foglio 9, p.lla 433, sub. 1, cat. A/3, classe 7, vani 4,5, superficie mq 86, escluse aree scoperte mq 86, R.C. € 336,99 (per quanto riguarda l'immobile A/7), ed al foglio 9, p.lla 433, sub 2, cat. C/2, classe 6, superficie mq 38, R.C. € 127,56 (per quanto riguarda l'immobile C/2);

Prezzo base: € 62.000,00;

Offerta minima: € 46.500,00 (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base ex art. 571 c.p.c.);

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

Dà atto ed avvisa

che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita sopra citata e dal codice di procedura civile;

Indica

sulla tipologia del bene e sulle condizioni dell'immobile

SUL LOTTO 1

che l'immobile contraddistinto al **LOTTO 1** consiste in un villino sito nel Comune di Melilli (SR), frazione di Villasmundo, C.da Mungina, via Cassaro snc, composto da un fabbricato di due vani e accessori, con annesso terreno di pertinenza esteso nell'intero metri quadrati 1.773 circa. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli (SR) al foglio 8, p.lla 585, cat. A/7, classe 1, vani 3, superficie mq 73, escluse aree scoperte mq 70, R.C. € 348,61.

Per come descritto dall'esperto stimatore, l'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 58,10 mq, oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento comunicante (verande a piano terra) pari a 42,00 mq, alla superficie di ornamento non comunicante (terrazza a piano primo) di 68,50 mq ed alla superficie scoperta netta del terreno su cui sussiste l'immobile di 1.658 mq, per una superficie commerciale totale di 125,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 3,00 m.

L'unità immobiliare *de qua* si compone di una cucina-soggiorno di 30,80 mq, una camera da letto di 17,80 mq, un bagno di 4,60 mq (con sola tazza e vasca - atteso che lavabo e bidet sono stati divelti - e rivestimento in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del verde e con decori anni '70, posto in opera fino all'altezza di 1,60 m), oltre al disimpegno di 4,90 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, di colore beige.

Gli infissi interni non sono presenti; gli infissi esterni sono in ferro e vetro con serrande oscuranti in pvc. Gli impianti sono sottotraccia e obsoleti.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, pareti divisorie interne in forati da 8 cm rivestite da strato di intonaco, copertura a terrazza.

In particolare, nella perizia di stima, le finiture vengono definite come mediocri e lo stato di manutenzione viene indicato come scarso, considerato che: l'intonaco esterno ed interno è in parte mancante, sono presenti estese macchie di umidità da risalita e da infiltrazione d'acqua piovana, l'armatura dei pilastri, a causa dell'ossidazione, ha espulso l'intonaco di rivestimento, la scala di accesso alla terrazza è senza ringhiera, le porte interne non sono presenti.

Per come evidenziato nella perizia di stima, l'immobile contraddistinto al LOTTO 1 - nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melilli, adottato con Delibera n° 43 del 13.05.2024 - oggetto ricade nella zona omogenea "E1" - Agricola, normata dagli art. 38 e 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'esperto stimatore, dopo le verifiche espletate presso gli Uffici pubblici, ha rappresentato che:

*“- il Comune di Melilli ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45/99 del 15.03.1999 - Pratica Edilizia n. 515/86 alla ditta *****, quali precedenti proprietari nonché eredi di ***** (che ha presentato domanda di Sanatoria in data 03.04.1986), per la realizzazione di un “Fabbricato ad uso abitativo composto da n° 2 vani più servizi ubicato in tenere di Melilli, nella C/da Mongina, distinto in Catasto al Foglio 8, particella 585”.*

*- Successivamente, il Comune di Melilli ha rilasciato la Concessione per l'esecuzione dei lavori n. 124/09 del 31.07.2009 – Pratica Edilizia n. 85/09 alla ditta ***** per “Modifiche interne e la realizzazione di una tettoia in struttura metallica in un fabbricato per civile abitazione, ubicato a Villasmundo, Contrada Mongina, nell'area distinta in Catasto al Foglio 8, particella 585”.*

- Nell'archivio del Comune di Melilli non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità per l'immobile in oggetto.

- Lo stato di fatto dell'immobile contraddistinto al Lotto 1 non rispecchia il progetto presentato per la Concessione per l'esecuzione dei lavori n. 124/09 per la diversa distribuzione degli spazi interni.

- Lo stato di fatto dell'immobile contraddistinto al Lotto 1 rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali”.

Pertanto, nell'ambito della perizia di stima, al fine di individuare il valore finale di stima del LOTTO 1, l'esperto stimatore ha ritenuto congruo applicare una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare decurtando gli oneri per: *“- i lavori di manutenzione straordinaria, con ripristino dell'intonaco interno ed esterno, la ricostituzione dell'armatura dei pilastri e la messa in opera porte*

interne, stimati in Euro 18.000,00; - il rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza, stimato in Euro 4.500,00; - la regolarizzazione urbanistica, stimata in Euro 2.000,00".

Eventuali e ulteriori oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base di cui al LOTTO 1 resteranno, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario.

L'esperto stimatore ha, altresì, provveduto ad indicare la classe energetica globale dell'edificio: "G", prestazione energetica Globale 269,58 kWh/mq anno. A tal fine, ha redatto apposito A.P.E. con codice identificativo: 20250130-089012-28618 del 30.01.2025 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

Da ultimo, si segnala che l'immobile risulta essere libero.

Per ogni più specifica descrizione dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima.

SUL LOTTO 2

che l'immobile contraddistinto al **LOTTO 2**, sito nel Comune di Melilli (SR), alla contrada San Giuliano - Petrarò, consiste:

- in un villino composto da tre vani e accessori (A/7);
- con annesso deposito (C/2), esteso metri quadrati 38;
- il tutto con terreno di pertinenza esteso metri quadrati 1.566.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Melilli (SR) al foglio 9, p.lla 433, sub. 1, classe 7, vani 4,5, superficie mq 86, escluse aree scoperte mq 86, R.C. € 336,99 (per quanto riguarda l'immobile A/7), ed al foglio 9, p.lla 433, sub 2, cat. C/2, classe 6, superficie mq 38, R.C. € 127,56 (per quanto riguarda l'immobile C/2).

Per come illustrato nella perizia di stima, **l'unità immobiliare (A/7)** in oggetto ha una superficie utile netta di 64,20 mq, oltre alla pertinenza esclusiva di ornamento non comunicante (veranda piano terra) di 22,50 mq, alla pertinenza esclusiva accessoria non comunicante (vano piano seminterrato) pari a 20,10 mq ed alla superficie scoperta netta del terreno su cui sussiste l'immobile di 1.455,50 mq, per una superficie commerciale totale di 128,00 mq. L'altezza netta interna varia da 2,40 a 3,20 m.

L'immobile si compone di una cucina di 19,80 mq, un soggiorno di 15,00 mq, un vano di 9,30 mq, un bagno di 5,60 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e vasca idromassaggio, con rivestimento in piastrelle ceramiche delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del rosa pesco, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m circa), oltre all'ingresso di 14,50 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm, nella tonalità del beige. Gli infissi interni sono in legno color frassino; quelli esterni, invece, sono in ferro e vetro.

Gli impianti sono sottotraccia e funzionanti.

Il sistema di illuminazione è composto da singole lampade ed è presente uno scaldabagno a gas.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura portante in blocchi di tufo, rivestita da strato di intonaco, copertura a tetto a più spioventi.

In particolare, nella perizia di stima, il grado delle finiture e lo stato di manutenzione dell'immobile A/7 vengono definiti come mediocri, atteso che diverse macchie di umidità da risalita e condensa sono presenti nelle murature, la finestra dell'ingresso e del vano sono in compensato, nel vano seminterrato manca lo strato di finitura dell'intonaco.

Per quanto riguarda il deposito (C/2), come indicato nella perizia di stima, si precisa che lo stesso ha una superficie utile netta di 39,30 mq ed una superficie commerciale di 50,00 mq. L'altezza netta interna varia da 2,50 a 3,05 m.

In particolare, l'immobile si compone di due vani deposito, rispettivamente, di 17,30 e 22,00 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia, delle dimensioni di 40 x 40 cm circa, nelle tonalità del beige.

Gli infissi esterni sono in ferro.

Le due finestre del prospetto Est sono chiuse con vetrocemento.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato con struttura in muratura portante in blocchi di tufo e tetto in termocopertura.

Per come segnalato dall'esperto stimatore, il grado delle finiture e lo stato di manutenzione sono mediocri, considerato che manca l'intonaco interno ed esterno e l'immobile è privo di impianti.

Entrambi gli immobili che compongono il LOTTO 2 - nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Melilli, adottato con Delibera n° 43 del 13.05.2024 - ricadono nella zona omogenea "D1" - Industria, normata dagli art. 33 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dalle verifiche espletate dall'esperto stimatore presso i competenti Uffici comunali, **con specifico riguardo al fabbricato (A/7)** è emerso che:

- *"Nell'Atto di Compravendita del 19.10.2011, rep. 70416/21551, rogato dal dott. Marciano Sergio, notaio in Siracusa, con il quale i sigg. ***** hanno venduto al sig. ***** la quota intera della proprietà degli immobili, costituenti il LOTTO 2, siti a Melilli in C.da San Giuliano – Petraro, censiti nel C. F. al foglio 9, p.lla 433, sub 1 e sub 2, la parte alienante, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, dichiarava che "la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore all'1-9-1967";*

- *Nell'archivio del Comune di Melilli non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità per l'immobile in oggetto;*

- *Lo stato di fatto dell'unità immobiliare de qua rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.*

Con riferimento, invece, al deposito (C/2), dalle verifiche espletate presso i competenti Uffici Tecnici è emerso che:

- *Il Comune di Melilli ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172/00 del 27.10.2000 (Prot. n. 1073/86) alla ditta ***** per un "fabbricato ad uso non residenziale, ubicato in tenere di Melilli, nella C.da Petraro, riportato al N.C.E.U. al foglio 9, particella 433, sub 2";*

- *Nell'archivio del Comune non risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di agibilità per l'immobile in oggetto;*

- *Lo stato di fatto dell'immobile non rispecchia il progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 172/00 del 27.10.2000 rilasciato dal Comune di Melilli per la mancanza del wc e la variazione delle aperture nel prospetto Sud;*

- *Lo stato di fatto dell'unità immobiliare de qua non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la comunicazione dei due vani e la variazione delle aperture nel prospetto Sud."*

Pertanto, nell'ambito della propria perizia, al fine di individuare il valore finale di stima del LOTTO 2, l'esperto stimatore ha ritenuto congruo applicare una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare decurtando gli oneri per: *"i lavori di tinteggiatura e manutenzione ordinaria A/7, stimati in Euro 5.500,00; - la messa in opera di finestre dell'ingresso e del vano A/7, stimati in Euro 2.800,00; - la messa in opera dell'intonaco nel vano seminterrato A/7, stimati in Euro 2.500,00; - la realizzazione del WC e degli impianti C/2, stimati in Euro 4.300,00; - l'aggiornamento catastale C/2, stimati in Euro 500,00; - il ripristino delle aperture esterne come da progetto C/2, stimati in Euro 3.500,00".*

Eventuali e ulteriori oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario.

L'esperto stimatore ha, altresì, provveduto ad indicare la classe energetica globale dell'unità immobiliare (A/7): **"G"**, prestazione energetica Globale 248,84 kWh/mq anno ed ha provveduto a redigere specifico A.P.E. con codice identificativo: 20250130- 089012-28622 del 30.01.2025 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici. Per quanto riguarda il deposito (C/2), invece, l'A.P.E. non è richiesto dalla normativa vigente.

Da ultimo, si segnala che l'immobile risulta essere risulta, invece, occupato dal debitore esecutato.

Per ogni più specifica descrizione dell'immobile, si rinvia alla perizia di stima.

Indica

sulle modalità comuni ad entrambe le modalità di presentazione delle offerte (telematica e analogica)

- 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 di acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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, 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, nonché 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 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.

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

Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo e non suscettibile di proroga alcuna di giorni 120 (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 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 dell'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.

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 e custode (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 320/7542319. All'esterno della dedotta busta saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato, esclusivamente 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;
- Che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con l'imposta di bollo vigente (€

16,00), contenete, **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 del documento d'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**, all'offerta minima sopra indicata, 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, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta chiusa, **pena l'inefficacia dell'offerta**, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Guido Di Franco Gambuzza n.q." una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese. Il professionista delegato (o personale da questi incaricato) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito la dedotta busta chiusa. Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte il professionista delegato redige apposita dichiarazione ricognitiva delle offerte cartacee pervenute e dei relativi giorni di presentazione;

Sulle modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

- Che il gestore della vendita telematica è la Società **ASTA LEGALE**, che vi provvederà a mezzo suo portale;
- Che il portale del gestore della vendita telematica è **www.spazioaste.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 **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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, co. 5, 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, co. 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, co. 4, 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. n. 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”.

- 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:*

*- per il LOTTO 1: “**Proc. n. 249/2024 R.G.E., versamento cauzione lotto 1**”;*

- per il LOTTO 2: “**Proc. n. 249/2024 R.G.E., versamento cauzione lotto 2**”.

Con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale:

- per il LOTTO 1: “**Proc. Esecutiva n. 249/2024 R.G.E. versamento fondo spese lotto 1**”;

- per il LOTTO 2: “**Proc. Esecutiva n. 249/2024 R.G.E. versamento fondo spese lotto 2**”.

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 acceso presso **BPER Banca S.p.A. – filiale di Siracusa**, intestato a “**PROC.ES. 249/2024 TRIB. SIRACUSA**”, sono le seguenti: codice **IBAN IT33N 05387 17100 00000 44728 76**;

- 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.spazioaste.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali 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. 2, 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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'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. dall'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 n. 385/1993*, 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 del prezzo entro il termine di 120 gg. dall'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. 7, 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 si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

- Che sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2 è stata rilasciata, come sopra indicato, l'attestazione di prestazione energetica;

- Che il LOTTO 1 risulta libero;

- Che il LOTTO 2 risulta, attualmente, abitato dal debitore esecutato e dai suoi familiari conviventi,

- 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,

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti internet 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, bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati. Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

Avv. Guido Di Franco Gambuzza