

**Avv. Paolo Munafò**

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

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 191/2006 R.G.E.**

L'Avv. Paolo Munafò, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12 n.q. di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., nonché custode giudiziario, giusta ordinanze del G.E., Dott.ssa Chiara Salamone, del 24.08.2018, con proroga della delega, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa Chiara Salamone, del 15.12.2019 e rinnovo della delega, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, del 15.03.2024

**AVVISA**

che presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **09.07.2024**, ore 11:00, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** del lotto infra descritto, nel rispetto dell'ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che prevede la presentazione delle offerte **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara, dinanzi al professionista delegato, tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato.

**IMMOBILE POSTO IN VENDITA**

**Lotto unico:** Piena ed intera proprietà di villino su una elevazione fuori terra in Siracusa, C.da Mortellito, Traversa Mortellito n. 1, con soprastante lastrico solare e annessi magazzini e terreno di pertinenza, in N.C.E.U. al **foglio 82, p.lla 198 sub 2**, cat. A/7, cl. 3, vani 8, superficie catastale totale mq. 181 – totale escluse aree scoperte mq. 164, R.C. € 1.053,67, Traversa Mortellito n. 1 piano T; **foglio 82, p.lla 198 sub 3**, cat. F/5, consistenza mq 101, Traversa Mortellito n. 1 piano 1; in N.C.T. al **foglio 82, p.lla 198**, qualità Ente Urbano, are 09.61.

**Prezzo base d'asta: € 33.737,00** (già detratti € 58.947,54 per costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, di pristino stato delle opere abusive e insanabili, di smaltimento eternit, per regolarizzazione dell'uso della risorsa idrica secondo i diritti sul pozzo trivellato, e di acquisizione agibilità).

**Minima offerta ex art. 571 c.p.c.** (inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta): **€ 25.302,75.**

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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

Si informa sin d'ora che se l'immobile è ancora occupato 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, CATASTALI E SULLO STATO MANUTENTIVO

E' stato accertato, da parte dell'esperto stimatore nominato, Arch. Marika Signorino, che trattasi di un'abitazione monofamiliare autonoma in villino con fabbricati strumentali, costruiti su un lotto di terreno intercluso con un solo fronte libero su strada pubblica. Essa è dotata di spazio di pertinenza esclusivo, sistemato, in parte a verde ornamentale, in parte a battuto di cemento ed in modesta parte pavimentato, di un porticato d'ingresso ed una loggia a livello, di un lastrico solare che consente la vista del panorama rurale costituente il contesto di inserimento del lotto.

Si è, inoltre, accertata la comproprietà del pozzo trivellato da cui viene prelevata l'acqua per l'approvvigionamento idrico [dalle informazioni fornite dalla parte eseguita, il pozzo si trova ubicato nella limitrofa p.lla 214 (ex p.lla 11) del foglio 82 del NCT di Siracusa, accessibile dalla Traversa Passo Barone].

Si segnala la presenza all'interno del lotto di un palo elettrico ENEL.

Il lotto risulta ubicato a circa 13km da Siracusa (via per Canicattini/SP 14 e Strada Benali) ed a circa 5,3 km da Floridia (tramite Strada Monasteri/SP 12- Traversa Passo Barone) e ricade nella contrada Mortellito, che è un'ampia località circostante il vallone Monasteri, posta a limite con gli ex feudi di Floridia e Cifalino (il toponimo fa riferimento ad un mirteto cioè a spazi di macchia mediterranea dove prevale la gariga a Mirto oppure a luogo dove si coltiva il mirto).

L'area, dal nuovo visualizzatore reso disponibile dal webgis sicilia, ricade all'interno del Paesaggio Locale PL09 "*Bassa Valle dell'Anapo*", intensivamente dedicato ad agrumeti, oliveti e colture orticole, caratterizzato dalla presenza di insediamenti sparsi (masserie, casolari ed altri edifici rurali) connessi ad una rete di strade e trazzere, comprendente anche i centri urbani di Floridia e Solarino.

Nel vigente PRG di Siracusa, ricade nella **Zona Agricola E**, Aree per l'attività agricola nell'ambito delle aree agricole e sistema del verde, disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La tipologia architettonica del lotto è quella di un insediamento formato da una costruzione isolata a carattere residenziale e di modesti fabbricati strumentali.

In particolare il lotto risulta composto da:

- fabbricati costruiti in aderenza tra loro, ospitanti l'abitazione ed i relativi accessori e dipendenze, identificati nella relazione di stima come immobili A (abitazione), B (lastrico solare/terrazza) ed E (terreno di pertinenza);

- fabbricati strumentali costruiti in aderenza ai confini del lotto, destinati a ricovero attrezzature e per animali, identificati nella relazione di stima come immobili C (magazzino) e D (ricovero animali);
- tettoia al servizio dell'abitazione, identificata nella relazione di stima come T3;
- tettoie al servizio dei fabbricati strumentali, identificate nella relazione di stima come T1-2.

Il lotto è geometricamente riconducibile ad un rettangolo irregolare con superficie lorda catastale pari a 961mq.

La superficie lorda coperta complessiva dell'Immobile A (villino) è pari a circa 194,41mq (compresi il porticato d'ingresso e la loggia) e l'altezza interna utile è pari a circa 3,00m. Il porticato esposto a nord ha superficie lorda coperta pari a circa 29,04mq ed un'altezza utile pari a circa 3,05m; la loggia, prospiciente sull'area esterna non direttamente comunicante con i vani principali, ha superficie lorda coperta pari a circa 7,06mq ed un'altezza utile media pari a circa 3,00m. L'immobile gode altresì della tettoia T3 che ha una superficie lorda coperta pari a circa 14,07mq.

La superficie lorda coperta dell'Immobile B è pari a circa 91,08mq, con una riduzione della originaria superficie (pari a circa 146,50mq) per effetto dell'avvenuta copertura della restante parte del lastrico solare con tettoia protettiva.

L'Immobile C risulta composto da due corpi:

- uno, comprendente un solo vano C1, costruito in aderenza all'immobile A, di superficie lorda coperta pari a circa 14,28mq ed altezza utile media interna pari a circa 3,00m;
- uno, comprendente due vani C2 e C3, in aderenza al confine ad est, di superficie lorda coperta pari a circa 13,86mq, dotato di tettoia con superficie coperta pari a circa 4,24mq, ed altezza media utile interna pari a circa 2,30m.

L'Immobile D risulta composto da tre corpi:

- uno, D1, in aderenza al confine ad est del lotto, di superficie lorda coperta pari a circa 10,94mq;
- uno, D2, in aderenza al confine sud del lotto, di superficie lorda coperta pari a circa 5,19mq, dotato di tettoia con superficie lorda coperta pari a circa 7,14mq;
- uno, D3, in aderenza al confine a sud del lotto, di superficie lorda coperta pari a circa 7,08mq, dotato di recinto.

L'Immobile E, *terreno* di pertinenza, quale corte comune ai sub 2 e 3, è l'area scoperta la cui superficie è pari alla detrazione dalla superficie catastale dell'intero lotto delle costruzioni:  $961\text{mq} - \text{mq} (194,41+14,28+13,86+4,24+7,08)=806,05\text{mq}$ .

La superficie dell'immobile A risulta distribuita su di un unico piano: dal porticato d'ingresso A0, che si raggiunge dopo aver superato il cortile di pertinenza esclusivo con accesso diretto su strada pubblica, ci si immette in un vano ingresso/soggiorno A1, su cui affacciano, a sinistra un piccolo disimpegno A7, il ripostiglio A8 e la camera A6, a destra la camera A4 e frontalmente la cucina/soggiorno A2, sulla quale si prospetta la porta del servizio igienico A3. Accessibili dall'esterno sono il vano scala, il vano cucina/soggiorno con forno A11, sul quale prospetta il vano sottoscala adibito a ripostiglio /lavanderia A12, il servizio igienico A10. Tutti gli ambienti, fatta eccezione per il vano disimpegno A7, prendono aria e luce dall'esterno: il servizio igienico A3 da finestra prospiciente sulla loggia A9.

Quindi l'immobile presenta cinque vani utili e cinque vani accessori.

L'immobile C è composto da due corpi: uno formato da un solo vano C1, ed uno composto da due vani C2 e C3 non comunicanti tra loro.

L'immobile D è composto da tre corpi: D1 diviso all'interno da pareti non a tutta altezza, D2 e D3 composti ciascuno da un singolo vano.

L'area è interamente recintata: i confini a nord e ad ovest sono muri in blocchi di tufo, in parte intonacati ed in parti allo stato rustico, sormontati da sopralzo in paletti e rete metallici; il confine ad est è un muro in blocchi di tufo privo di finitura; il confine a sud è materializzato per buona parte da un cordolo in cls, sormontato da paletti e rete metallici. Lungo il confine ad ovest prospiciente su strada pubblica, l'accesso è caratterizzato da un arretramento della recinzione con la creazione dell'invito e delle strutture che sostengono il cancello d'ingresso in metallo a due ante battenti in ferro verniciato.

L'area è pavimentata (44,91mq) con monocottura per esterni con effetto ciottolato disposta *a punta di diamante* in aderenza al lato antistante all'abitazione, è finita con battuto di cemento lisciato nelle parti che consentono l'ingresso, il porticato e tutta la parte retrostante l'abitazione, risultando per la restante parte delimitata da muretti in blocchi di tufo e sistemata a verde con piantumazione di prato locale ed alberi e siepi ornamentali. Sull'area a verde è presente un recinto per pony, realizzato con staccionata e posto al servizio dell'immobile D3.

La tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione dell'immobile A è mista: muratura portante per i vani A1-2-3-4-5-6-7-8-10-12 e la loggia A9; struttura in c.a. in opera per il porticato d'ingresso A0, per la scala, e struttura in ferro zincato verniciato per il vano A11. La tipologia costruttiva degli immobili C e D2 è muratura portante, mentre la tipologia costruttiva degli immobili D1 – D3 è assimilabile a quella di strutture

precarie in elementi lignei: nell'immobile D1 gli elementi appaiono infissi su una base cementizia di poco spessore con chiusura del volume a mezzo di pannelli coibentati, nell'immobile D3.

La copertura dei vani A1-2-3 (in parte)-4 oltre che del porticato d'ingresso A0 è piana: solaio in latero-cemento costituente il lastrico solare/terrazzo al piano primo. La copertura dei vani A6-7-8-5-3(in parte) è a falda con termocopertura, rivestita esternamente con lamierino grecato sagomato color rosso mattone, sorretta da struttura metallica [la falda è stata realizzata a protezione del sottostante solaio in latero-cemento (lastrico solare)]. La copertura della loggia A9 e del vano C1 è una unica falda in pannelli di eternit, sorretta da elementi lignei, come la copertura del vano scala. La copertura del vano A11 è a falda in termo-copertura su struttura in ferro zincato verniciato, rivestita esternamente con lamierino grecato sagomato color rosso mattone e finita all'interno (soffitto) con laminato plastico. La copertura dei vani C2-C3 e degli immobili D1-3 è a falda in elementi lignei e pannelli di eternit, mentre quella dell'immobile D2 e della relativa tettoia è in elementi lignei e onduline in plastica. La tettoia al servizio del vano C3 è in elementi lignei e manto in onduline in metallo.

Sono presenti l'impianto elettrico, telefonico, idrico e televisivo. Sono presenti i punti luce, prese e gli apparecchi illuminanti. Sono presenti tre pompe di calore collocate una nella camera A4, una nella camera A5 ed una nella cucina-soggiorno A2. Sono presenti due scaldabagni elettrici per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Non è presente l'allaccio alla rete idrica e fognante comunale in quanto non presenti nella zona. Secondo quanto riferito dagli occupanti, l'approvvigionamento idrico avviene mediante raccolta nel pozzo a cisterna all'interno del lotto mediante prelevamento da pozzo trivellato, dal quale, ubicato, secondo le informazioni fornite dalla debitrice, nel terreno limitrofo a nord del lotto, l'acqua è raccolta nel pozzo a cisterna ubicato all'interno del lotto oggetto di vendita e poi, mediante autoclave, trasportata in un serbatoio idrico in acciaio collocato sul lastrico solare dell'abitazione. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite pozzo nero. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato e che ne organizzano lo smaltimento verso il terreno di proprietà. Le coperture a falda, fatta eccezione della copertura realizzata a protezione di parte del lastrico solare, non sono invece munite di opportune canalizzazioni: l'acqua meteorica fluisce lungo le falde seguendo la direzione delle sagomature del manto (termo-copertura e onduline) riversandosi sul terreno di proprietà.

Il lotto appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione per lo stato di degrado in cui versa, soprattutto per la vetustà, ma anche per carenza di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione.

Sono evidenti nell'immobile A fenomeni di umidità di risalita in stato avanzato, umidità e condense sui soffitti (nella camera A5 sono presenti muffe lungo la superficie dei travetti oltre che una lesione lungo l'asse di un travetto), vetustà e degrado degli infissi esterni, lesioni e fratture nella pavimentazione, vetustà degli impianti.

Sotto il **profilo urbanistico-edilizio**, si è accertata l'assenza di pratiche edilizie.

Dalle verifiche effettuate dall'esperto stimatore si è potuto desumere che il fabbricato originario nella conformazione catastata nel 1989, a meno del porticato d'ingresso, sia stato presuntivamente realizzato nell'arco temporale che va dal 1966 al 1974, non potendo quindi escludere che sia stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, data di entrata in vigore della legge ponte 765/67, che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia per l'edificazione nelle zone agricole.

Riguardo al porticato d'ingresso si è rappresentata l'incertezza della datazione, in quanto l'ortofoto del 1976 lascia dubbi sulla esistenza a tale data, e viste le ortofoto del 1988 e del 1994, considerata la planimetria catastale del 1989, esso appare essere stato realizzato comunque antecedentemente al 1989, ma di certo esistente già nel 1994. Il fabbricato ha subito di certo ampliamenti e modifiche successivamente all'atto di compravendita del 24/02/1993 a favore della parte eseguita, così come dichiarato dalla stessa a Verbale di sopralluogo del 05/09/2007.

In particolare, gli interventi riscontrati dall'esperto stimatore nel 2007, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale risalente al 1989 sono così elencati:

- Variazioni nella consistenza, con l'aggiunta all'unità immobiliare di tre vani utili, quali due camere ed una cucina-pranzo e accessori, quali una loggia, tre locali adibiti a ricovero attrezzature, una lavanderia - ripostiglio sotto la rampa delle scale;
- Chiusura delle scale con creazione di un vano scala;
- Diversa distribuzione interna e realizzazione di nuove pareti divisorie;
- Cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti;
- Maggiore superficie destinata a lastrico solare.

Per quanto sopra verificato e motivato, è possibile ritenere che:

- il fabbricato nella sua conformazione poi catastata nel 1989, escluso il porticato d'ingresso, è legittimo, perché le risultanze delle ispezioni non escludono che sia stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967;
- gli ampliamenti e le modifiche realizzate successivamente al 01.09.1967, in quanto eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, hanno carattere abusivo.

Lo stato attuale dell'immobile, confrontato con lo stato catastale del 1989 e con lo stato rilevato nell'anno 2007, mostra che sono state realizzate le seguenti variazioni:

- variazioni nella consistenza dell'immobile A, con l'aggiunta all'unità immobiliare di tre vani utili, quali due camere ed una cucina-pranzo con forno, di una loggia, e di una lavanderia / ripostiglio, in parte sotto la rampa delle scale per effetto della chiusura della rampa di scale a cielo aperto che collegava l'abitazione a piano terra con il terrazzo sovrastante al piano primo;
- chiusura della rampa della scala, con creazione di un vano scala;
- diversa distribuzione interna per realizzazione nuove pareti divisorie che hanno creato un ingresso/corridoio (vano A1), un piccolo disimpegno (vano A7), ed un ripostiglio/stireria (vano A8) all'interno dell'abitazione;
- cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti, all'interno della destinazione residenziale (l'originaria cucina è stata trasformata in camera ed in parte in ingresso/corridoio, la camera in cucina/soggiorno/pranzo);
- maggiore superficie destinata a terrazzo/lastrico solare per effetto dell'ampliamento dell'immobile A/abitazione a piano terra;
- nuova costruzione di ricoveri per attrezzature e per animali (vani C1-2-3, D1-2-3), di tettoie (T1-2-3-4 al piano terra ed al piano primo a protezione di parte della copertura (vani A5-6-7-8, parte del vano A3, vano C1);
- eliminazione del comignolo a piano primo;
- sostituzione del bagno e delle camere A5-6;
- sostituzione della doccia e della corrispondente piastrellatura nel bagno A3;
- installazione del box doccia nel bagno A10.

In conclusione:

- una parte del fabbricato abitativo edificato nell'arco temporale dal 1966 al 1974, non potendosi escludere l'edificazione ante 01.09.1967, risulta legittimo;
- la parte legittima, viste le ortofoto, può essere riconosciuta nella conformazione catastata nel 1989, con esclusione del porticato (indicato sulla planimetria catastale come veranda);



- i successivi ampliamenti sono stati realizzati, per quanto dalle ortofoto storiche e dagli accertamenti in sede dei sopralluoghi eseguiti dall'esperto stimatore nel 2007 e dal custode giudiziario nel 2019
- in parte dopo il 1967 e prima del 1989;
- in parte dopo il 1993 e prima del 2007;
- in parte dopo il 2007;

tutti in assenza di titolo abilitativo edilizio, assumendo pertanto carattere abusivo.

Quanto al Pozzo trivellato, l'esperto stimatore, dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, ha potuto dedurre che esso:

- è regolare dal punto di vista edilizio, in quanto realizzato prima del 30-01-1977 [(data di entrata in vigore della L. 10/77, recepita in Sicilia con la LR 71/78 (art. 36 co. 1))];
- è regolare dal punto di vista della tutela della risorsa idrica l'escavazione del pozzo, perché denunciato ed in ogni caso realizzato in data anteriore alla LR 7/2003.

Tuttavia, fermo restando che, poiché l'uso delle acque deve essere preceduto da denuncia di ritrovamento con allegato il piano di massima di utilizzo e richiesta di misurazione di portata, la fruizione della risorsa potrà essere attivata solo previo compimento degli adempimenti di legge, nonché, per uso potabile e/o inerente l'igiene personale, subordinatamente al preventivo parere dell'ASL competente. L'utilizzo della risorsa in assenza di tali adempimenti è soggetto a sanzione che, per quanto riferito dall'ufficio di competenza, sembrerebbe da ricondurre al soggetto responsabile dell'abuso.

Secondo il tecnico incaricato, le opere di ampliamento eseguite dopo l'accesso risalente all'anno 2007 possono ritenersi insanabili, in via principale, perché comportanti la creazione di nuove superfici e volumi in aderenza ai confini (ricoveri D1-2-3) ed in via secondaria, ma non meno importante, perché realizzate in assenza di buona norma; non risultano sanabili neppure le tettoie T2 ,T3 e la staccionata, in quanto realizzate anch'esse in difetto della regola dell'arte, con appoggio della tettoia T2 a confine, dato atto che non è possibile far ricorso all'ex art. 13 della L. 47/85, poi art. 36 del DPR 380/2001, oggi art. 14 della LR 16/2016, in quanto le opere realizzate risultano non conformi alla disciplina edilizio urbanistica vigente.

In definitiva, sono state accertate **opere in ampliamento** non determinabili in termini di superficie e volume (variazioni interne) realizzate abusivamente dal 1993 ed entro il 31.03.2003, **regolarizzabili** con ricorso al comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 ed ai

sensi dell'art. 32 della L.326/2003, dietro il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché previa verifica della idoneità della costruzione, ed eventuale progettazione ed esecuzione di lavori di adeguamento; opere in ampliamento **non condonabili**, perché successive al 2003, oltre che per la carenza dell'applicazione della regola dell'arte; **stato non finito**; opere non comportanti aumento di superficie e di volume eseguite dopo il 2007, **regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria**, previo deposito dell'intervento strutturale presso il Genio Civile; presenza in sito di **eternit**; **diritti di derivazione di acqua da pozzo trivellato non regolari**.

Il tecnico ha pertanto proceduto alla quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, nella misura complessiva pari a € **58.947,54**, come infra distinti:

€ **8.587,60** per Oblazione;

€ **2.070,30** per Oneri Concessori;

€ **4.700,00** per Costi Sanatoria;

€ **5.066,99** per smaltimento eternit;

€ **8.341,11** per regolarizzazione del sistema di smaltimento dei reflui

€ **3.868,00** per demolizione e messa in pristino dei luoghi con riguardo alle opere non sanabili;

€ **8.149,54** per stato non finito di parte dell'immobile;

€ **8.164,00** per regolarizzazione delle opere non comportanti aumento di superficie e di volume realizzate dopo il 2007, previa verifica del possibile mantenimento dell'opera dal punto di vista strutturale;

€ **8.000,00** per regolarizzazione dell'uso della risorsa idrica secondo i diritti sul pozzo;

€ **2.000,00** per acquisizione agibilità.

Si dà atto, poi, che il tecnico ha individuato, sotto il **profilo catastale**, una serie di difformità, con indicazione dei costi complessivi per la regolarizzazione, pari € 3.737,00; dette difformità sono state sanate nel corso dell'odierno procedimento, a cura dell'esperto stimatore, previo specifico incarico giudiziale, con soppressione altresì delle unità immobiliari identificate in N.C.E.U. al foglio 82, p.lla 12 sub 2, cat. A/4, cl. 2, vani 3, R.C. € 119,30 e p.lla 12 sub 3, cat. in corso di costruzione, e nuovo censimento di quelle in N.C.E.U. al foglio 82, p.lla 198 sub 2-3, su area di sedime in N.C.T. al foglio 82, p.lla 198; i suddetti costi, inizialmente detratti dal valore di stima, non risultano più considerati quali correttivi al suddetto valore, come provveduto all'udienza del 15.03.2024.

Per il fabbricato in questione non risulta predisposto alcun attestato di prestazione energetica.

Il tecnico incaricato, infine, è pervenuto ad una valutazione di stima nella misura pari a € **30.000,00**, detratti i costi di cui sopra (ed anche quelli per la regolarizzazione catastale), che, tenuto conto di quanto statuito all'udienza del 15.03.2024, deve ritenersi pari a € **33.737,00**.

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nel godimento della parte esecutata, autorizzata ex art. 560 c.p.c..

### **DISPOSIZIONI COMUNI A ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c.. Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**; deve altresì versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la 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 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 e ss. c.p.c.), previo appuntamento telefonico (338 7429274 – 0931 1562510).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, e recapito telefonico dell'offerente; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è un

interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **asegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Paolo Munafò n.q."** una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese.

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

Il **gestore della vendita telematica** è la **Edicom Finance**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il **portale del gestore della vendita telematica** è **www.garavirtuale.it**.

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale

delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

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

*per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il **numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente:**

**0931/752616.** Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

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

L'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo **bonifico sul conto corrente intestato alla procedura**, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 191/2006 R.G.E. versamento cauzione lotto unico*" e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale "*Proc. Esecutiva n. 191/2006 R.G.E. versamento fondo spese lotto unico*".

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

Le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso Unicredit, intestato a "**E.I. 191/2006 Tribunale di Siracusa – Avv. Paolo Munafò**", sono le seguenti: **IBAN IT 68 C 02008 17108 000105899563**.

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di rito);
- se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento d'identità e del codice fiscale di ciascun offerente:
  - a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerente con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, la procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - b) in caso di vendita formulata su supporto telematico, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto che ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- la documentazione attestante il versamento e in particolare:
  - a) in caso di offerta cartacea n. 2 distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati a **“Avv. Paolo Munafò n.q.”**, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese;
  - b) in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento

del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015, non coperte dal fondo spese versato.

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

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

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591-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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e

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

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

\*\*\*\*\*

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

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931 1562510 - 338 7429274).

Siracusa, 26.03.2024

Il Professionista Delegato/Custode  
Avv. Paolo Munafò