

TRIBUNALE DI SIRACUSA**Avviso di vendita senza incanto**

Il sottoscritto Avv. Simona Matarazzo, delegato ai sensi del combinato disposto dell'artt. 600, 601 c.p.c. e 181 disp. att. c.p.c. e degli artt. 788, 569, 591 bis c.p.c., dal Giudice Istruttore, in persona della dott.ssa Concita Cultrera, con provvedimento emesso in data 9.12.2025 nel giudizio civile, avente ad oggetto divisione giudiziale, iscritto al n. **4645/2023 RG** del Tribunale di Siracusa, incidentale della procedura esecutiva immobiliare n. 136/2017 RGE (a cui sono riunite le procedure nn. 297/2020 e 290/2024);

AVVISA

Che, in esecuzione della predetta delega, ritualmente pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet di cui infra, e secondo le modalità e termini che di seguito verranno indicati,

SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità telematica secondo il modello della **vendita sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza ex artt. 569 e 591bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega 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, ai prezzi infra indicati gli immobili che vengono infra descritti,

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 22 aprile 2026 alle ore 10.00** in Siracusa, presso il Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 27 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale o rivolgendosi al P.D.), il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI**LOTTO N. 1**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Floridia (SR) in corso Vittorio Emanuele n. 284 (in visura è indicato 242) al piano terra, identificata al catasto fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 25 p.lla 2136 sub. 1** (cat. C/1; Cl. 3 consistenza 49 mq, superficie catastale tot 66 mq, r.c. € 640,25).

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni) **€ 24.000,00**

Offerta minima ai fini dell'efficacia (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace).

€ 18.000,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ 2.000,00**Dal punto di vista urbanistico-catastale:**

Dalle CTU in atti (risalente al 30.10.2021) e dalla successiva integrazione (risalente al 14.3.2023) alle quali si rimanda, risulta quanto segue.

Il numero civico riportato in visura non corrisponde con quello individuato dal CTU: l'immobile risulta al civico n. 284.

Il perito riferisce che l'immobile "...confina a nord con il Corso Vittorio Emanuele; a sud con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2140 Subalterno 1 al piano terra

(che prosegue anche al piano primo e secondo)...; ad est con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2135 Subalterno 1 al piano terra... ad ovest confina con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2137.... Subalterno 1 e 2 al piano terra (che prosegue anche al piano primo e secondo)... non essendo in possesso delle planimetrie catastali, per il motivo pocanzi riportato, non è possibile verificare se il sub 1 confina con l'immobile oggetto di causa, esso presenta un numero civico più lontano rispetto al sub 2 quindi lascia presupporre che sia più probabile che confini il sub 2."

Con elaborato del 14.3.2023, ad integrazione e rettifica, il perito ha chiarito che: *"Si rettifica la "Relazione di Stima" in cui si evidenzia la mancanza del cambio di destinazione d'uso da residenza a negozio in quanto, da un'ulteriore verifica effettuata in data 12/12/2022 (la richiesta della scrivente era avvenuta in data 27/09/2022), presso gli uffici catastali (Schedario partite catastali) e come riportato in allegato, si è risaliti al 1967 in cui il bene immobile risultava già destinato ad attività commerciale; oltretutto da visura storica catastale risultava essere stato registrato con categoria C1 dall'impianto meccanografico del 30-06-1987, ed infine dall'elaborato grafico presentato per la manutenzione ordinaria del 2001 risultava già esistere l'attività commerciale".*

Il perito riferisce che: *"Dal sopralluogo effettuato risultano delle difformità, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, non risultano pertinenze esclusive di ornamento o a servizio del negozio."*

Il perito ha rilevato che: *"L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale di Floridia, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come "Art. 7 Aree edificate di carattere storico/ambientale". Dalla Tavola B1 "Planimetria catastale con indicazione degli interventi ammissibili – Quadro d'unione" del "Piano Centro Storico Floridia", l'immobile ricade negli edifici classificati A2.b, ossia A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata, A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici."*

Il perito ha indicato fra le *"formalità ed i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente"*: ...*"prescrizioni e limiti come norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico di Floridia"*.

Il perito riferisce che il CDU in atti (risalente al 7.10.2022) certifica *"...che il fabbricato censito nel NCEU del Comune di Floridia al foglio 25 particella 2136, ubicato in c.so Emanuele n. 284, ricade in Zona "A" – "Centro storico", approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. all'isolato 057, unità edilizia n. 003, suddivisione Tipologia A2.b – Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici . (Come tipologia A2.a: interventi ammessi)"*.

Sotto il profilo edilizio e urbanistico il perito stimatore riferisce che: *"Dalle ricerche effettuate presso il VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO Edilizia privata del Comune di Floridia è stato possibile risalire al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 66 del 27-02-1968 ed alla Comunicazione Prot. n° 2645 del 11/06/2001, riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento"*.

In seguito ai sopralluoghi eseguiti il perito ha verificato *"...una parziale corrispondenza di quanto rilevato, con la planimetria catastale, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia il prospetto esterno, sia l'altezza interna utile che la superficie complessiva lorda"*.

Per l'aggiornamento della planimetria in via approssimativa il perito ha considerato una spesa di € 1.000,00.

Con successivo elaborato integrativo del 14.3.2023 il perito ha chiarito che "...si dovrà effettuare aggiornamento della planimetria catastale in quanto, tra le altre difformità già menzionate, non è stato riportato il vano più interno ma è stato indicato come parte confinante "stessa ditta", ragion per cui in origine probabilmente si trattava di area cortiliva che poi successivamente è stata trasformata in vano e che attualmente risulta regolarizzata con la Pratica attinente ai lavori di manutenzione ordinaria (Comunicazione Lavori Prot. n° 2645 del 11/06/2001)".

Il perito ha rilevato che "Per quanto riguarda il Nulla Osta per E.L.E. del '68, risulta corrispondenza per quanto riguarda il prospetto principale sul fronte strada, la distribuzione interna, in pianta, è riportata in parte, solamente il primo vano di accesso che risulta comunicante con la restante parte riportata in minima parte" Per quanto riguarda la Comunicazione Lavori del 11/06/2001, "... concernente la realizzazione degli interventi di ordinaria manutenzione, da eseguirsi ai sensi Art. 9 L.R. n° 37/85 e Art. 20 lettera (a) L.R. n° 71/78 ..." si ha totale corrispondenza della distribuzione interna del negozio, sia per quanto riguarda il prospetto su corso Vittorio Emanuele, che per quanto riguarda la distribuzione interna in pianta dei rispettivi vani".

Il perito ha verificato, "presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione".

Il costo presunto per ottenere il predetto titolo è stato individuato in € 2.000,00.

Il perito ha rilevato la presenza di copertura con onduline in fibrocemento-amianto, per il perito ha considerato i costi da sostenere per la bonifica, ossia per la rimozione, e per le misure di sicurezza, per la pratica edilizia SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da presentare al Comune di Floridia, nonché i costi per il rifacimento del tetto di copertura, stimandoli in via approssimativa in complessivi € 20.000,00, da dividere con l'ufficio sito al piano superiore identificato catastalmente con sub. 3-4 graffate.

Di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Il perito ha riferito che l'immobile è privo di attestazione energetica che non ha redatto per mancanza della documentazione necessaria per la produzione dell'attestato.

Dall'attestato di prestazione energetica, acquisito dalla parte esecutata, l'immobile risulta di classe energetica "D".

LOTTO N. 2

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà unità immobiliare sita in Floridia (SR) in corso Vittorio Emanuele n. 282 (in visura è indicato 284) al piano primo, identificata al catasto fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 25 p.lla 2136 sub. 3-4 graffate** (cat. A/10; cl. U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale tot 87 mq, r,c, € 433,82).

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni) € **38.000,00**

Offerta minima ai fini dell'efficacia (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace).

€ **28.500,00**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ **2.000,00**

Dal punto di vista urbanistico-catastale:

Dalle CTU in atti (risalente al 30.10.2021) e dalla successiva integrazione (risalente al 14.3.2023) alle quali si rimanda, risulta quanto segue.

Il perito riferisce che l'immobile "...confina a nord con il Corso Vittorio Emanuele; a sud con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2140 Subalterno 1 al piano primo (che prosegue anche al piano secondo)...; ad est confina con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2135 Subalterno 2 al piano primo.... ad ovest confina con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 2137 Subalterno 2 al piano primo (che prosegue anche al piano secondo)...".

Il perito ha rilevato che: "L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale di Floridia, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come **"Art. 7 Aree edificate di carattere storico/ambientale"**. Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Floridia". Dalla Tavola B1 "Planimetria catastale con indicazione degli interventi ammissibili – Quadro d'unione" del "Piano Centro Storico Floridia", l'immobile ricade negli edifici classificati A2.b, ossia A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata, A2.b Edifici qualificati da alcuni elementi architettonici".

Il perito ha indicato fra le "formalità ed i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente": "...prescrizioni e limiti come norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico di Floridia".

Il perito riferisce che il CDU in atti (risalente al 7.10.2022) certifica "...che il fabbricato censito nel NCEU del Comune di Floridia al foglio 25 particella 2136, ubicato in c.so Emanuele n. 284, ricade in Zona "A" – "Centro storico", approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. all'isolato 057, unità edilizia n. 003, suddivisione Tipologia A2.b – Edificio qualificato da alcuni elementi architettonici . (Come tipologia A2.a: interventi ammessi)".

Sotto il profilo edilizio e urbanistico il perito stimatore riferisce che: "Dalle ricerche effettuate presso il VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO Edilizia privata del Comune di Floridia è stato possibile risalire al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 66 del 27-02-1968 ed alla Comunicazione Prot. n° 2645 del 11/06/2001, riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento".

In seguito ai sopralluoghi eseguiti, il perito ha rilevato: "...parziale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, poiché si ha una differenza dimensionale del vano adibito a ripostiglio e dell'area cortiliva in quanto nella realtà entrambi risultano più grandi di quelli riportati in planimetria catastale; l'altezza interna utile riportata in planimetria catastale è di 3.20 m mentre nella realtà si ha un'altezza interna utile variabile come riportato nel rilievo metrico allegato, si ha una piena corrispondenza con il prospetto esterno".

Per l'aggiornamento della planimetria in via approssimativa il perito ha considerato una spesa di € 1.000,00.

Il perito ha rilevato che: "Per quanto riguarda il Nulla Osta per E.L.E. del '68, risulta corrispondenza con il prospetto principale sul fronte strada, la distribuzione interna in pianta, non è riportata, è riportata solamente la scala di accesso al piano primo, nella sezione A-B e A'-B' si accenna una parte del vano prospiciente la via urbana e l'inizio della copertura con tetto a falde inclinate, l'altezza interna utile riportata nella sezione in corrispondenza della linea d'imposta della copertura corrisponde con quella rilevata e riportata in allegato (all'elaborato peritale)". "Per quanto riguarda la Comunicazione Lavori del 11/06/2001, "... **concernente la realizzazione degli interventi di ordinaria manutenzione, da eseguirsi ai sensi Art. 9 L.R. n° 37/85 e Art. 20 lettera (a) L.R. n° 71/78 ...**" si ha corrispondenza della distribuzione

interna dell'ufficio, della dimensione dei vani compresa l'area cortiliva, l'unica discordanza consiste nell'assenza del vano adibito a ripostiglio presente invece nella realtà".

Sono stati considerati i costi da sostenere per regolarizzare tale difformità con presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA, la sanzione di euro 1.000,00 per intervento già realizzato di modifica distribuzione interna, ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016, oltre diritti di segreteria e diritti di istruzione progetto e il compenso del tecnico professionista incaricato per la CILA, per un totale di circa euro 1.000,00.

Con elaborato peritale integrativo il perito ha riferito che: *"Si aggiunge a quanto già riportato in Relazione di stima, il costo da sostenere per la SCIA in Sanatoria attinente al solo cambio di destinazione da residenza ad ufficio, in quanto nella Relazione Tecnica Integrativa alla Comunicazione Prot. n 2645 del 2001 concernente degli interventi di ordinaria manutenzione, risulta chiaramente espressa la destinazione dell'unità immobiliare a civile abitazione, ragion per cui risulta necessario regolarizzare tale difformità. Da informazioni assunte presso gli opportuni uffici del Comune di Floridia, si deve far riferimento all'art. 37 comma 4 del DPR n. 380/2001 considerando la sanzione non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, si considera la condizione più svantaggiosa consistente nel pagamento della sanzione di 5.164 euro; per quanto riguarda il rilascio del Parere Sanitario è sufficiente un'Autodichiarazione secondo l' art 96 della Legge Regionale n. 11/2010, si devono considerare anche le spese per il professionista incaricato per il disbrigo pratica per un costo approssimativo di € 1.000,00".*

Il perito ha verificato: *"...presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione".*

Il costo presunto per ottenere il predetto titolo è stato individuato in € 2.000,00.

Il perito ha rilevato la presenza di copertura con onduline in fibrocemento-amianto per cui ha considerato i costi da sostenere per la bonifica, ossia per la rimozione, e per le misure di sicurezza, per la pratica edilizia SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da presentare al Comune di Floridia, nonché i costi per il rifacimento del tetto di copertura, stimandoli in via approssimativa in complessivi **20.000,00 €**, da dividere con l'ufficio sito al piano superiore identificato catastalmente con sub. 1.

Di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

L'immobile è privo di attestazione di prestazione energetica che il CTU non ha redatto per mancanza della documentazione necessaria per la produzione dell'attestato.

LOTTO N. 3

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà unità immobiliare sita in Floridia (SR) in via Polisena n. 195 (in visura è riportato il n. 169) al piano terra, identificata al catasto fabbricati del Comune di Floridia al **foglio 25 p.lla 4768** (cat. A/3; cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale tot 116 mq, r,c, € 227,76).

Prezzo base (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni) **€ 26.000,00**

Offerta minima ai fini dell'efficacia (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace).

€ 19.500,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ 2.000,00

Dal punto di vista urbanistico-catastale:

Dalle CTU in atti (risalente al 30.10.2021) e dalla successiva integrazione (risalente al 14.3.2023) alle quali si rimanda, risulta quanto segue.

Il perito riferisce che l'immobile "...confina a est con la via Polisena, a nord e ad ovest con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 5798 Subalterno 2 e 5 al piano terra....; (Non essendo in possesso delle planimetrie catastali, per il motivo già menzionato, non è possibile verificare se entrambi i subalterni confinano con l'immobile oggetto di causa o solo uno dei due, risultano entrambi al piano terra). Proseguendo con i confini catastali, l'immobile confina a sud con l'immobile definito catastalmente con Foglio 25, Particella 6218 Subalterno 1 al piano terra...".

Il perito riferisce che "Dal sopralluogo effettuato risultano delle difformità, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, risulta come pertinenza esclusiva di ornamento un cortile interno".

Il CTU ha rilevato altresì che il tetto ligneo ligneo versa: **"in pessime condizioni di conservazione, con parti talmente ammalorate da comprometterne la stabilità strutturale, come riportato nella documentazione fotografica, in cui è evidente la condizione di precarietà di una trave di sostegno del manto di copertura"**.

Il perito ha rilevato che: "L'immobile ricade in zona omogenea "A" del vigente Piano Regolatore Generale di Floridia, le Norme Tecniche di attuazione urbanistiche ed edilizie del P.R.G. classificano tale zona come **"Art. 7 Aree edificate di carattere storico/ambientale"**. Come descritto nelle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico Floridia". Dalla Tavola B1 "Planimetria catastale con indicazione degli interventi ammissibili – Quadro d'unione" del "Piano Centro Storico Floridia", l'immobile ricade negli edifici classificati A2.a, ossia A2 Edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico ed ambientale di proprietà privata, A2.a Edifici di notevole valore. ".

Il perito riferisce che il CDU in atti (risalente al 7.10.2022) certifica "...che il fabbricato censito nel NCEU del Comune di Floridia al foglio 25 particella 4768, ubicato in via Polisena n. 195 (ex n. 169), ricade in Zona "A" – "Centro storico", approvato con Decreto Dirigenziale n. 330 del 23/06/2010 ed è individuato nel P.P. all'isolato 058, unità edilizia n. 021, suddivisione Tipologia A2.a – Edificio di notevole valore. (Gli interventi ammessi sono: restauro, ripristino filologico e/o tipologico)."

Il perito ha indicato fra le "formalità ed i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente": "...prescrizioni e limiti come norme Tecniche di Attuazione del "Piano Centro Storico di Floridia".

Sotto il profilo edilizio e urbanistico il perito stimatore riferisce che: "Dalle ricerche effettuate presso il VI SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO Edilizia privata del Comune di Floridia è stato possibile risalire alla Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 per la realizzazione di un vano tecnico posto al piano interrato del bene immobile oggetto di pignoramento. E' stato possibile visionare l'Autorizzazione n. 70/2007 riguardante opere di Manutenzione Straordinaria...".

Il CTU ha potuto verificare una parziale corrispondenza, di quanto rilevato, con la planimetria catastale, sia per quanto riguarda la distribuzione interna dell'unità immobiliare, sia il prospetto esterno. Non risulta l'intero piano del sottotetto/soppalco.

Per l'aggiornamento della planimetria il perito ha considerato una spesa estimativa di € 1.500,00.

Il perito riferisce inoltre che : "Per quanto riguarda la Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 con relativi elaborati grafici allegati, risulta corrispondenza, per quanto riguarda il

piano terra, con la distribuzione interna, tranne qualche opera non ancora eseguita, in quanto l'immobile si presenta in uno stato di cantiere edile con interventi ancora non realizzati. Per quanto riguarda il "piano soppalco", risulta realizzato in C.A. e non il legno, come invece riportato nelle Tavole di progetto dell'Autorizzazione edilizia n. 70/2007 e si presenta al "rustico", risulta realizzato il corpo scala, sempre al rustico, che ne permette l'accesso, e la suddivisione in due grandi vani comunicanti da unica apertura di accesso, il tetto risulta in pessime condizioni di manutenzione, come già descritto. Nella Tavola 04 di "Progetto di un vano tecnico da realizzare al piano interrato dell'immobile sito in via Polisena n° 195" sono riportati rispettivamente la pianta piano terra, la pianta piano soppalco, la pianta copertura e la sezione A-A' dell'Autorizzazione n. 70/2007 del 13/07/2007 visionata nell'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia e corrispondenti a quanto riportato".

Il perito ha verificato: "... presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione, lo stato di fatto è ancora in fase di completamento dei lavori edili per cui si è avuta l'Autorizzazione edilizia e la Concessione edilizia per il vano tecnico, ragion per cui sarà necessario a fine lavori presentare opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, le spese per professionista incaricato per disbrigo pratica, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di € 2.000,00.".

Con successivo elaborato integrativo del 14.3.2023 il perito ha specificato: "La scrivente in data 19-12-2022 si è recata presso gli uffici della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa per il ritiro del Parere rilasciato in data 01-08-2006 in merito al Progetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo dell'immobile in questione e per il ritiro del Parere rilasciato in data 16-06-2008 attinente il Progetto di costruzione di un vano tecnico da realizzare al piano interrato dell'immobile. In entrambi i Pareri rilasciati è riportata la condizione di non realizzare strutture in c.a. (cemento armato), dai sopralluoghi effettuati in data 21-06-2021 e 26-07-2021, come già affermato nella Relazione di stima, la scrivente ha verificato la presenza di opere in c.a.. La stessa ha assunto informazioni sia presso gli uffici comunali di Floridia Settore Urbanistica e Sanatoria e sia presso gli uffici della Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. di Siracusa, da tali informazioni si deduce che ad oggi le Concessioni edilizie risultano non più valide in quanto non si sono rispettati i tempi del fine lavori, e qualsiasi tentativo di proroga sarebbe ormai non accettabile per gli anni trascorsi, ragion per cui sarà necessario ripresentare tutta la documentazione richiesta secondo la vigente normativa in campo edilizio tra cui la Segnalazione Certificata Di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sost. da art.3, comma1, lett. g), del d.Lgs. 25 novembre 2016, n.222 - artt. 19, 19-bis, L. 7 agosto 1990, n.241 art.7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 - art.1, comma 1, L.R. 10 agosto 2016, n.16), sarà necessario rispettare tutte le condizioni già imposte dalla Soprintendenza tra le quali non si devono realizzare strutture in c.a. e procedere con la rimessa in pristino dello stato di fatto".

Il perito ha ritenuto opportuno e necessario verificare, presso gli uffici del Genio Civile, se fosse stata presentata documentazione come da vigente normativa edilizia, in merito alle opere realizzate in c.a. e se tale intervento fosse stato in qualche modo motivato.

Il perito ha ricevuto conferma che "...è stata depositata opportuna documentazione inerente l'immobile oggetto di causa con Pratica n. 9031/LR7, ma "non può essere evasa in quanto il fascicolo è stato danneggiato a causa di allagamento dell'archivio.", riferendo che: "...è

stato possibile ricevere solamente l'estratto della pratica pocanzi menzionata con indicati il Progetto, l'Oggetto (Demolizione e Ricostruzione di una porzione del fabbricato e realizzazione di un vano tecnico interrato in Florida – via Polisena 195 – Struttura: Cemento armato – Esecuzione lavori: in appalto) e tutte le figure professionali necessarie, come in allegato; alla luce di quanto riscontrato, non si è in grado di visionare e valutare quanto era stato presentato e motivato”.

Con la predetta integrazione il perito ha altresì riferito di aver appreso in data 10.3.2023 che “... *ulteriore informazioni dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Florida, in cui risulta una notevole discordanza tra le Tavole tematiche del “Piano Centro Storico Florida” – Elaborato B 3.05 in vigore, in cui ricade l'immobile, secondo le quali risulta possibile, nel caso specifico, effettuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico e/o tipologico, e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., anch'esse in vigore, in cui invece risultano possibili solo interventi di restauro, ripristino filologico e/o tipologico, escludendo assolutamente ogni intervento di manutenzione straordinaria, come anche riportato nel CDU.*

Il perito pertanto ha ritenuto di considerare “... *i costi per la condizione più gravosa consistente nella demolizione di tutte le opere in c.a. che non compromettano la stabilità dell'immobile, i costi per la messa in sicurezza delle pareti durante la fase di demolizione, i costi per la presentazione di nuova “Concessione Edilizia”, ossia S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, come riportato a pag. precedente, ed i costi per il nuovo Parere del Genio Civile con conseguente collaudo statico”;* stimati approssimativamente come segue:

- “- demolizione dei solai in c.a. circa euro 6.000,00 (da Prezzario Unico Regionale);*
- trasporto del materiale alle pubbliche discariche circa euro 500,00 (da Prezzario Unico Regionale);*
- messa in sicurezza delle pareti, tramite opportune opere di puntellamento, circa di euro 5.500,00;*
- disbrigo pratica per presentazione di S.C.I.A., di circa euro 2.000,00;*
- disbrigo pratica per rilascio del Parere del Genio Civile e successivo collaudo statico, di circa euro 4.000,00”.*

Di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Non sono stati quantificate eventuali sanzioni da pagare per mancato completamento delle opere entro i termini indicati sia nella Concessione per la Esecuzione di Opere n. 15/2009 che nell'Autorizzazione n. 70/2007 riguardante opere di Manutenzione Straordinaria.

L'immobile è privo di attestazione di prestazione energetica che il CTU riferisce che trattandosi di fabbricato per il momento “al rustico” non è possibile redigere tale documentazione.

INDICAZIONI URBANISTICHE COMUNI A TUTTI I LOTTI

I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Non vi sono altre notizie oltre a quelle risultanti dagli elaborati peritali in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e all'abitabilità e/o agibilità degli immobili.

Gli immobili sopra descritti saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sopra specificato e anche quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e

sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Si specifica inoltre che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa inoltre 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.

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Dagli atti della procedura non vi sono altre notizie in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, in materia di certificazione energetica.

Non risultano inoltre fornite altre notizie ex artt. 60 e 61 R.D. 30/1/1913 n. 363, circa l'esistenza di vincoli culturali di cui al D.LGS 22/1/ 2004 n. 42 o altri vincoli.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Dagli atti della procedura non vi sono ulteriori indicazioni oltre quelle contenute nella perizia di stima relative al pagamento degli oneri condominiali (se esistenti e dovuti).

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile.

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode nominato nell'ambito della procedura esecutiva.

Allo stato, il lotto n. 1 è stato concesso in locazione a terzi nell'ambito della procedura esecutiva n. 136/2017 RGEI con contratto della durata di un anno (scadenza 15.7.2026) risolutivamente condizionato all'aggiudicazione.

Il lotto n. 2 è nella disponibilità del custode mentre il lotto n. 3 è nella disponibilità dei proprietari tenuto conto condizioni in cui versa.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione; 2) in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

La richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto potrà essere formulata mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE

Trattandosi di vendita sincrona mista, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della giustizia del 26.2.2015 n. 32, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 del citato decreto o su supporto analogico (cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al referente della procedura.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, del citato decreto, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica - in base alla modalità di partecipazione scelta -, pena l'inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta di acquisto è **irrevocabile**, salvo che il Giudice dell'Esecuzione ordini l'incanto; siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ciascun partecipante per essere ammesso alla vendita deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata per ciascuna modalità di partecipazione e deve depositare **un fondo spese pari al 20% del prezzo offerto**.

- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e previo appuntamento telefonico al n° 0931096234 - 3286487588, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali per cauzione e fondo spese di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente contenente, **le generalità complete dell'offerente** (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio ed indicare il recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale - di cui avrà cura di allegare all'offerta copia fotostatica - ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata

nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la **sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in originale o copia conforme all'offerta), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni; nonché **l'indicazione del lotto per il quale è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita) ed **il modo di pagamento** del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; nonché **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima**.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti e contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

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 al nome del procuratore.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare pena l'inefficacia dell'offerta, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato n.q. (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento). L'offerente è tenuto alla corresponsione con le stesse modalità (assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato) di un fondo spese in **misura pari al 20% del prezzo proposto** a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la Società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.**, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

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

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

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione e spese nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.

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 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 dovrà essere inviata all'indirizzo PEC 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.

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).

Le offerte presentate con modalità telematica devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 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 (*che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita*), 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 co. I D.M. 32/2015 - **il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.**

In caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere altresì al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA –

L'offerente nel termine sopra indicato 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 proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale ***"Procedura esecutiva RG n.4645/2023 versamento cauzione"***; e con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza), indicando la seguente causale ***"Procedura esecutiva RG n. 4645/2023 versamento fondo spese"***.

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e del fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante ***effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura***, con l'avvertimento che 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 intestato alla procedura sono le seguenti:

IBAN: IT 47 H 02008 17102 000107389551

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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta deve essere allegata, con l'osservanza delle disposizioni di legge previste per ciascuna delle modalità di partecipazione indicate e scelte dall'offerente, copia di valido documento di identità e del codice fiscale e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, se necessario (ad es. procura generale o speciale o certificato camerale), dell'offerente.

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di 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; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto,

dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente, a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, la stessa deve contenere la sottoscrizione autografa di ciascun offerte con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento; b) in caso di offerta formulata su supporto telematico (secondo le modalità di trasmissione scelta) copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica per la vendita telematica ovvero al soggetto ha sottoscritto con firma digitale l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento la cauzione ed il fondo spese ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di 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 deposito per spese; b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà **allegare** copia della **contabile** di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, ed al versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

La richiesta di eventuali agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma entro la data di versamento del saldo prezzo.

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

DISPOSIZIONI COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. l'offerta presentata (sia telematica, sia analogica) è irrevocabile, pertanto se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita, e sussistendone le condizioni darà luogo ad aggiudicazione.

L'offerta, che può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c., non è efficace se perviene dal debitore (che non può presentare offerte), se è depositata oltre il termine e l'ora sopra stabiliti, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è accompagnata dal deposito della cauzione come sopra previsto.

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 al nome del procuratore.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale **o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale**. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la

cancelleria del Giudice stesso, *salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis del codice* (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

AGGIUDICAZIONE

La data fissata per l'esame delle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso 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 sussistendone i presupposti comunque essere disposta in suo favore.

Il giorno sopra indicato, il referente della procedura, esaminerà le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica,

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e si farà luogo alla vendita quando se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 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 ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide per l'acquisto del medesimo bene, si procederà ad una gara, con la modalità sincrona mista, sulla base dell'offerta più alta (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo), con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo (pari al 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo), come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

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.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591^{ter} c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà 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.).

A sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., se la vendita è fatta in più volte o in più lotti deve cessare quando il prezzo raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati dall'art. 495 primo comma.

Il professionista delegato provvederà altresì, alle restituzioni previste dall'art. 591^{bis} c.p.c. co. II n. 13 (al netto delle commissioni bancarie, ove applicate, che resteranno a carico dell'offerente).

L'aggiudicazione, sussistendone i presupposti, sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO - E REGIME DELLE SPESE

Entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile) o quel diverso termine per cui rimarrà aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e di confisca della cauzione, l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, agli estremi sopra indicati, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e, con le stesse modalità, una somma non inferiore all'ammontare delle spese ulteriormente (dedotto quanto depositato a titolo di spese) necessarie al trasferimento del bene.

L'aggiudicatario consegna al professionista delegato la contabile del bonifico al professionista delegato; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo **entro il termine indicato nell'offerta** (termine non prorogabile né soggetto a sospensione feriale), il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte gravanti sull'acquisto dell'immobile e le spese del decreto di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015 e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

L'offerente dovrà indicare all'atto della presentazione dell'istanza di partecipazione se intende avvalersi delle agevolazioni fiscali, rendendo nelle modalità di legge, in caso di aggiudicazione, la relativa dichiarazione, corredandola dei relativi allegati.

ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it;

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" – dell'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 sui siti Internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e allegati sul sito www.asteannunci.it.

La pubblicazione sul portale sarà eseguita entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita mentre le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso verrà comunicato inoltre a tutti i creditori costituiti almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte d'acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, previo appuntamento telefonico al n° 0931096234.

L'elaborato peritale è disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet sopra indicati.

Siracusa, 16 gennaio 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Simona Matarazzo

