

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Avviso di vendita senza incanto

Procedura esecutiva immobiliare n. 112/2018 R.G.ES.

Il sottoscritto Avv. Rosaria Sassano, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con provvedimento di rinnovo emesso in data 08/07/2022 e di proroga del 30/05/2025, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 112/2018 R.G.ES. Tribunale di Siracusa

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,

E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

con l'osservanza delle modalità telematiche, 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., mod. dal d.l. 59/2016, convertito con l. 119/2016, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., al prezzo infra indicato la piena proprietà degli immobili che vengono infra descritti,

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 12 DICEMBRE 2025 alle ore 10,00** in Siracusa, 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), 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: "piena proprietà dell'immobile residenziale sito in via dell'Arsenale 42 - scala A piano V interno 8 - a Siracusa e distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune al

Foglio 167, Particella 5116 sub 51, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza di vani 6.5, S.C. mq 164 e Rendita Catastale € 704,96”

PREZZO

Prezzo base d’asta pari ad € 205.500,00 (euro duecentocinquemilacinquecento/00) (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni catastali meglio specificati nella perizia integrativa del 26/02/2024).

Prezzo minimo da offrire ai fini dell’efficacia dell’offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un’offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) pari ad **€ 154.125,00** (euro centocinquantaquattromilacentoventicine/00)

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 11.000,00** (euro undicimila/00).

LOTTO n.2: “piena proprietà dell’immobile residenziale sito in c.da Bosco di Sopra 192 a Canicattini Bagni, piani seminterrato, terra e primo e distinto al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al Foglio 16, Particella 330, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza di vani 12,5 e Rendita Catastale € 1.613,93”

PREZZO

Prezzo base d’asta pari ad € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00) (al netto delle decurtazioni per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche-catastali meglio specificati nella perizia).

Prezzo minimo da offrire ai fini dell’efficacia dell’offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto ex art. art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che un’offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace) pari ad **€ 172.500,00** (euro centosettantaduecinquecento/00)

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 12.000,00** (euro dodicimila/00).

INDICAZIONI URBANISTICHE

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze attive e passive, accessioni, inerenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive

modifiche e/o integrazioni ed in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e sue successive modifiche e/o integrazioni, con esonero della venditrice stessa da ogni responsabilità a riguardo, anche per eventuali vizi occulti per come così descritti e valutati dalla documentazione agli atti della procedura ed in particolare nella relazione di stima dell'esperto nominato, Ing. Antonino Greco del 27/09/2019 e nella relazione di stima integrativa del 26/02/2024 alle quali integralmente ci si riporta e pubblicate nel sito astegiudiziarie.it, tribunaledisiracusa.it nonché – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” -sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it e su eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteannunci.it, nonché sul portale di vendita telematico.

LOTTO n. 1

INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

La relazione peritale del 27/09/2019 e la relazione peritale integrativa del 26/02/2024, alle quali integralmente si rimanda, con specifico riferimento all'inquadramento catastale ed urbanistico del LOTTO n. 1, così sinteticamente riportano:

Relazione peritale del 27/09/2019:

“...omissis...

3) DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

3.1 LOTTO 1

3.1.1 Dati catastali e confini

L'unità in oggetto risulta come segue censita e distinta al N.C.E.U. del Comune di

Siracusa:

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Fg.	P.lla	sub	Cat.	Classe	Consistenza		Rendita
								vani	m ² /(m ²)	
XXXXXXXX	Proprietà 1/1	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	167	5116	51	A/3	4	6,5	164 / (156)	€ 704,96

Da un confronto tra la piantina catastale in atti e lo stato dei luoghi, per come rilevato dal sottoscritto, non sono emerse differenze di distribuzione interna. Appare

evidente, però, sulla scorta della visura storica allegata, che in data 26.7.2002 è stato protocollato presso l'ufficio catastale competente un frazionamento dell'immobile per trasferimento di diritti (n. 16136.1/2002 prot. N. 104404) dal quale si evince chiaramente che l'immobile vede ridotta la sua estensione di un vano. Infatti la consistenza catastale passa da 7,5 vani originali a 6,5 vani. Per questa osservazione, in data 23.9.2019, si è formalmente richiesta, tramite delega, copia della planimetria del bene antecedente al 2002 e si è così potuto verificare che, rispetto all'assetto originario, l'immobile è stato frazionato con la cessione di un vano all'appartamento confinante posto allo stesso piano ma con ingresso da altro vano scala (civico 40) e catastalmente individuato al foglio 167 particella 5116 sub 53. Tale frazionamento e la successiva fusione, di cui si allegano le visure e le planimetrie catastali, derivano da un atto di donazione del 21.10.2002 ai rogiti del notaio Francesco Grasso registrato a Siracusa il 5.11.2002 ai nn. 3774/8613.1/2002 di formalità tra Ruscica Paolino e Ruscica Rossella.

La certificazione notarile allegata al fascicolo, in cui sono riportate le visure ventennali telematiche dei Registri Immobiliari e dei Registri Catastali, non fornisce nessuna evidenza di trasferimento di diritti reali inerenti al bene in esame.

L'unità immobiliare in questione confina a nord con la via Arsenale, ad est con vano scala ed altro appartamento (interno 9), a sud con area cortiliva condominiale e ad ovest con altro appartamento sito al V piano dell'immobile limitrofo con ingresso dal civico 40 (proprietà XXXXXX o a.c.).

Ubicazione

L'unità immobiliare in esame si trova a Siracusa nella via dell'Arsenale 42 al piano quinto e le coordinate G.P.S. (GMS) sono: Latitudine Nord: 37°4'07,00" e Longitudine Est: 15°17'21,20"...omissis...

Situazione urbanistica

Relativamente all'immobile costituente il Lotto 1, l'unica pratica edilizia presente agli archivi del comune di Siracusa risulta essere la Licenza Edilizia n° 477 del 23.9.1967 in testa alla ditta Pupillo Sebastiano e, poi, Leonardo Assennato. Risultano, poi, presenti dei documenti cartacei in cui si chiedono diverse modifiche al progetto originale che, però, non sono supportate da elaborati grafici di riferimento.

Tra queste una richiesta a spostare i vani scala dal fronte mare al fronte su via Arsenale datata 6.5.1968 ed una richiesta di approvazione di modifiche al progetto con la sola descrizione sommaria delle stesse ai vari piani e contestuale richiesta del certificato di abitabilità datata 28.7.1969.

La documentazione fornita viene completata da un Nulla Osta tecnico al rilascio del certificato di abitabilità del 23.12.1969 in cui l'ingegnere Capo pro tempore del Comune dichiara che è stato effettuato il sopralluogo tecnico in data 22.12.1969, che l'immobile risulta conforme al progetto, che la ditta ha presentato licenza d'uso o nulla osta della Prefettura in data 17.10.1969 e, pertanto, nulla osta al rilascio del certificato di abitabilità.

Nessuna ulteriore documentazione risulta agli archivi del Comune di Siracusa relativamente alle ricerche fatte per cognome e per indirizzo dell'immobile.

Non risulta protocollata nessuna altra documentazione relativa ad ulteriori varianti e/o nuovi progetti né risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Occorre precisare che trattandosi di stabile condominiale appare chiaro che lo stesso non abbia subito nessuna modifica esterna rispetto a quanto realizzato dalla Ditta Costruttrice.

Sulla scorta di quanto fornito al sottoscritto dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa non risulta nessuna pratica urbanistica successiva alla vendita dell'immobile di quo avvenuta in data 25 luglio 1970 e, constatato il precedente frazionamento che nel 2002 ebbe ad interessare l'immobile, sarà necessario, al fine di regolarizzare gli aspetti urbanistici, presentare al Comune una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) che asseveri la conformità urbanistica dell'immobile allo stato dei luoghi riscontrato, bisognerà rivedere e certificare gli impianti ed infine bisognerà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SGA).

Il costo delle competenze tecniche e della sanzione pecuniaria necessarie per tale determinazione di conformità e successiva agibilità è stimabile in circa € 3.000,00 che, quindi, andranno detratti dalla stima dell'immobile.

Allo stato l'immobile risulta dotato di impianti non conformi alle vigenti disposizioni normative.

L'appartamento è sprovvisto di APE e, pertanto, secondo quanto richiesto dal Giudice, si è provveduto alla sua redazione e al relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia in data 26.9.2019...omissis..."

Successivamente con relazione peritale integrativa del 26/02/2024, diversamente dallo stato accertato con la perizia del 27/09/2019, **il CTU ha diversamente accertato quanto segue**: "...omissis... **LOTTO 1.**

Tale appartamento, alla data del sopralluogo (15.7.2019), risultava di proprietà dell'Esecutato sebbene lo stesso fosse deceduto in data 10.6.2018.

Dopo il deposito della richiesta consulenza tecnica d'ufficio, l'immobile è stato ereditato dal sig. XXXXXXX, figlio del de cuius, sulla base di testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Angelo Bellucci in data 11.10.2019, n. 124727 di Rep. e n. 31629 di Racc. per come riportato nella relazione del Professionista Delegato e Custode, avv. Rosaria Sassano, del 11.5.2023.

Relativamente al detto immobile il sottoscritto ebbe a rilevare che "...omissis....

Per come riportato nella relazione del 11.5.2023, l'avv. Rosaria Sassano, veniva contattata dall'Ing. XXXXXX, tecnico incaricato dal sig. XXXXXX, tramite e-mail del 10.5.2023, il quale comunicava di aver presentato in data 11.7.202 " ... pratica di CILA in Sanatoria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sito in Siracusa in via dell'Arsenale n. 42 (LOTTO 1), trasmettendo altresì la relativa documentazione tecnica (doc. 2) ..." e, ritenendo che la riferita regolarizzazione urbanistica potesse aver determinato una variazione del valore di stima e/o dei dati catastali del LOTTO 1, chiedeva al Giudice di conferire incarico al sottoscritto "... al fine di accertare l'effettiva e corretta regolarizzazione urbanistica del LOTTO n. 1 verificando le eventuali modifiche catastali e/o di valore di detto immobile ..."

Tale incarico veniva formalmente comunicato al sottoscritto tramite PEC del 21 febbraio 2024 con la quale si disponeva incarico integrativo in

conformità all'istanza presentata dall'Avv. Rosaria Sassano e si concedevano giorni 90 per il deposito della presente nota integrativa.

NOTA INTEGRATIVA

Il sottoscritto, in riferimento all'incarico integrativo conferito, ha proceduto ad esaminare la documentazione tecnica fornita:

- 1) CILA per intervento in sanatoria del 30.6.2022;
- 2) Conferma protocollazione CILA prot. n. 106081 del 11.7.2022.

Dall'esame della superiore documentazione fornita si è chiaramente evinto che, per il tramite del Tecnico incaricato, il sig. XXXXXX ha presentato al SUE del Comune di Siracusa CILA ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016 volta a sanare l'abuso compiuto nel 2002 e relativo a "SANATORIA PER LO SPOSTAMENTO DI UN VANO DALL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 51 A QUELLA CONTIGUA SUB 53 chiedendo, inoltre, l'applicazione dell'art. 28 della L. 689/1981 in merito alla sanzione pecuniaria.

Tale CILA è stata depositata al SUE del Comune di Siracusa dall'Ing. XXXXXX che in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo, ha asseverato, in data 30.6.2022, che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali (allegati alla CILA) fosse conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché fosse compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi fosse interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La relazione tecnica allegata alla CILA si riferisce ai lavori di spostamento di un vano da una unità immobiliare a quella attigua eseguiti in assenza di autorizzazione e per i quali si richiede Sanatoria ai sensi dell'art. 14

comma 1 L.R. n. 16 del 10-8-2016, applicazione del D.P.R. 380/2001 per l'immobile sito in Siracusa via dell'Arsenale 43 piano 5° in catasto al fg. 167 particella 5116 sub 51 di proprietà del sig. XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXX (C.F: XXXXX).

L'allegato grafico fornito e risultante, secondo quanto dichiarato dal Tecnico incaricato, allegato alla CILA rappresenta lo stato planimetrico dell'immobile sia nella configurazione originale (ante 2002) che nella sua configurazione allo stato attuale che corrisponde perfettamente a quanto dal sottoscritto rilevato in sede di sopralluogo del 15 luglio 2019 e riportato nell'allegato grafico della C.T.U. già depositata.

Per quanto sopra si può ritenere superato l'abuso edilizio rilevato e dichiarare, quindi, il LOTTO 1 della CTU originaria urbanisticamente conforme allo stato dei luoghi per come rilevati in sede di sopralluogo.

Poiché la pianta presente in catasto già nel 2019 risultava conforme allo stato dei luoghi per come rilevato, si è proceduto a richiedere visura storica catastale aggiornata del bene (che si allega) per verificare la correttezza dell'intestazione e si è riscontrato che l'immobile non risulta volturato a nome della proprietà attuale.

CONCLUSIONI

L'immobile di cui si è trattato nella presente Nota integrativa alla CTU originaria (**LOTTO 1**) risulta ad oggi conforme urbanisticamente e catastalmente ma non risulta correttamente intestato in catasto e, pertanto, al suo valore di mercato per come precedentemente determinato e pari ad € 206.000,00 non vanno più detratti € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica (già effettuata a carico della Proprietà attuale) ma vanno comunque detratti € 500,00 per tenere conto della mancata correttezza nell'intestazione catastale e, quindi, ...omissis...

Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate nelle CTU in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e all'abitabilità e/o agibilità.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di eventuali oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità edilizie/urbanistiche/catastali e/o di altro tipo relativi all'immobile posto in vendita (v. pagg. 6-7 della CTU integrativa del 26/02/2024:

"...omissis... CONCLUSIONI

L'immobile di cui si è trattato nella presente Nota integrativa alla CTU originaria (LOTTO 1) risulta ad oggi conforme urbanisticamente e catastalmente ma non risulta correttamente intestato in catasto e, pertanto, al suo valore di mercato per come precedentemente determinato e pari ad € 206.000,00 non vanno più detratti € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica (già effettuata a carico della Proprietà attuale) ma vanno comunque detratti € 500,00 per tenere conto della mancata correttezza nell'intestazione catastale ...omissis...").

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate nella relazione di stima del 27/09/2019 e nella relazione di stima integrativa del 26/02/2024 in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà ricorrere 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, in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui D.L.GS. 19.8.2005 n. 192 in materia di certificazione energetica, risulta che l'immobile è provvisto di APE alla cui redazione ha provveduto il CTU, con relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia in data 26.9.2019.

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.

Ad eccezione di quanto già esposto dal CTU nominato nelle perizie depositate, non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

Si specifica, altresì, che 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, altresì, che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine ad eventuali provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto.

- Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile oltre quelle eventualmente previste e quantificate nelle CTU.

L'immobile (Lotto n. 1) è pervenuto in proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita in Notaio Francesco Grasso del 25.7.1970, trascritto il 5.8.1970 ai nn. 17689/14579, da potere di XXXXX, nato il XXXXX a XXXXX. Successivamente alla morte del debitore esecutato, detto immobile è stato ereditato dal sig. XXXXXXXX, figlio del de cuius debitore esecutato, sulla base di testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Angelo Bellucci in data 11.10.2019, n. 124727 di Rep. e n. 31629 di Racc.

Il sottoscritto professionista è custode dell'immobile nel cui possesso si è immesso.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile eventualmente occupato dai debitori e/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 richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'artt. 605 e ss. c.p.c..

Dalla CTU non risulta esistente alcun vincolo e/o spesa condominiale scaduta, né alcun contratto di locazione.

LOTTO N. 2

INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

La relazione peritale del 27/09/2019, alla quale integralmente si rimanda, con specifico riferimento all'inquadramento catastale ed urbanistico del LOTTO n. 2, così sinteticamente riporta:

...omissis... LOTTO 2

Dati catastali e confini

L'unità in oggetto risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni

(SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Fg.	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza		Rendita
								m ² catastali	m ²	
XXXXXXXXXX	Proprietà 1/1	XXXXXXXXXXXXXX	16	330		A/7	2	12,5	298/ (274)	€ 1.613,93

Ad un confronto tra la piantina catastale in atti e lo stato di fatto, come rilevato dal sottoscritto unitamente al collaboratore di fiducia in sede di sopralluogo, sono emerse difformità di distribuzione interna per cui si renderà necessario effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali presenti in catasto da redigersi a cura di tecnico abilitato tramite deposito telematico di procedura "Docfa".

Il costo delle procedure tecniche catastali è stimabile in circa € 500,00.

L'unità immobiliare in questione confina, in base a quanto riportato negli atti di acquisto del 22.10.1966 e del 4.12.1973, a nord e in parte ad est con stradella interpoderale, a sud con proprietà XXXXXXXX o a.c. e ad ovest con proprietà XXXXXXXX o a.c.

Ubicazione

L'unità immobiliare in esame si trova a Canicattini Bagni in c.da Bosco di Sopra al civico 192 di una strada vicinale che si diparte dalla S.P. 14. L'intero edificio consta di tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto) e le coordinate G.P.S. (GMS) sono: Latitudine Nord: 37°1'29,70" e Longitudine Est: 15°5'23,70".

L'immobile risulta essere una villa isolata su lotto di terreno esteso circa mq 2158 (come riportato negli atti d'acquisto dell'area) dislocata sui tre citati livelli e risulta urbanisticamente destinata a civile abitazione...omissis...

Situazione urbanistica

L'unica pratica edilizia presente agli archivi del comune di Canicattini Bagni e relativa all'immobile di cui al presente Lotto 2 di consulenza risulta essere l'autorizzazione edilizia n° 39 del 9.9.2003 in testa al sig. XXXXXX.

Con tale autorizzazione, l'Esecutato chiedeva il cambio di destinazione dei locali al piano soffitta da locale di sgombero e deposito a camera e camera secondo il progetto allegato alla istanza e riportato in stralcio nell'allegato grafico 2.1 della presente C.T.U.

Non risulta protocollata nessuna altra documentazione relativa ad ulteriori varianti e/o nuovi progetti né risulta rilasciato certificato di agibilità.

L'immobile allo stato dei luoghi presenta evidenti difformità rispetto al progetto allegato alla citata autorizzazione edilizia.

Oltre ad una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni dell'ala sud del piano terra, risulta evidente la realizzazione di un vano ingresso coperto a falda non presente nelle piante autorizzate, una scala interna di comunicazione tra i due piani non autorizzata, una diversa distribuzione interna delle due camere e la realizzazione di un soppalco e della relativa scala di accesso in parte della camera individuata come "Living".

Per gli abusi riscontrati sarà, dunque, necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria ai sensi delle vigenti normative sia per le modifiche interne, sia per il recupero delle pertinenze edilizie minori (come il vano ingresso), sia per il mantenimento del soppalco (con esclusiva funzione di sgombero non abitabile per ragioni legate all'altezza media ponderata) il tutto previa accurate calcolazioni strutturali di verifica ed i necessari lavori edili.

Tali interventi comportano un onere economico per gli aspetti tecnici ed esecutivi quantificabile in circa € 10.000,00.

L'immobile è sprovvisto di APE e, pertanto, secondo quanto richiesto dal Giudice, si è provveduto alla sua redazione e al relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della regione Sicilia in data 20.9.2019 L'A.P.E. redatto è relativo all'immobile per come si trova allo stato attuale...omissis..."

Non vi sono altre notizie oltre a quelle indicate nella CTU in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia e all'abitabilità e/o agibilità.

Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di eventuali oneri necessari per regolarizzare eventuali irregolarità edilizie/urbanistiche/catastali e/o di altro tipo relativi all'immobile posto in vendita (v. pag. 25 CTU del 27/09/2019 "...omissis...Per gli abusi riscontrati sarà, dunque, necessario provvedere al deposito di un progetto in sanatoria ai sensi delle vigenti normative sia per le modifiche interne, sia per il recupero delle pertinenze edilizie minori (come il vano ingresso), sia per il mantenimento del soppalco (con esclusiva funzione di sgombero non abitabile per ragioni legate all'altezza media ponderata) il tutto previa accurate calcolazioni strutturali di verifica ed i necessari lavori edili.

Tali interventi comportano un onere economico per gli aspetti tecnici ed esecutivi quantificabile in circa € 10.000,00...omissis")

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, oltre a quelle indicate nella CTU del 26/03/2022 in atti, e nel caso in cui l'insufficienza di tali notizie sia tale da determinare la nullità di cui alle norme predette e specificatamente di cui all'articolo 46 comma I del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40 comma II della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai 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, in ordine alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione della normativa di cui D.LGS. 19.8.2005 n. 192 in materia di certificazione energetica, risulta che l'immobile è provvisto di APE alla cui redazione ha provveduto il CTU, con relativo inoltro al catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia in data 20.9.2019 ed è relativo all'immobile per come si trova allo stato attuale.

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.

Ad eccezione di quanto già esposto dal CTU nominato nelle perizie depositate, non si è in grado di verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, fognari etc..) siano conformi alle normative vigenti viene pertanto espressamente esclusa ogni garanzia di legge.

Si specifica, altresì, che 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, altresì, che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e 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.

STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine ad eventuali provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto.

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile oltre quelle eventualmente previste e quantificate nella CTU.

E' pervenuto in proprietà dell'esecutato per edificazione su terreni acquistati in parte per atto di compravendita del 22.10.1966 ai rogiti del Notaio Francesco Grasso di Melilli, trascritto a Siracusa il 26.10.1966 ai nn. 25419/22461 di formalità da potere della signora XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXX e in parte per atto di compravendita del 4.12.1973 ai rogiti del Notaio Francesco Grasso di Melilli, trascritto a Siracusa il 19.12.1973 ai nn. 35503/30102 di formalità da potere della signora XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX.

Successivamente alla morte del debitore esecutato il suddetto immobile è stato ereditato dal sig. XXXXXX, figlio del de cuius debitore esecutato, sulla base di testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Angelo Bellucci in data 11.10.2019, n. 124727 di Rep. e n. 31629 di Racc.

L'immobile sopra descritto è attualmente nel possesso del figlio del de cuius debitore esecutato, giusta autorizzazione del G.E. del 25/07/2019.

Il sottoscritto professionista è custode dell'immobile nel cui possesso non si è quindi immesso.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile occupato dai debitori 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 richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi dell'artt. 605 e ss. c.p.c..

Dalla CTU non risulta esistente alcun vincolo e/o spesa condominiale, né alcun contratto di locazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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, alternativamente 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 telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico (cartaceo) partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente dinanzi al professionista delegato 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 professionista delegato 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.

Ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. l'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto, ovvero 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 pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata e deve depositare con le medesime modalità, **un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto**.

TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto – ad esclusione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto per legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto, **a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.**

A tal proposito si precisa che, **nel caso di offerta telematica**, entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante *effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura*, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; 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.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO (FORMA CARTACEA)

Gli offerenti dovranno presentare, presso lo studio del professionista delegato sito in Siracusa Viale Scala Greca 181 scala F, Piano 1° (Studio legale Di Luciano), il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9,00 alle ore 12,00, o anche prima, previo appuntamento telefonico (Tel. 0931/492345), offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita, dall'art. 571 del c.p.c., dal presente avviso e dalle ulteriori disposizioni di cui al codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), 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 di cui *infra*, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato al momento del deposito.

L'**offerta**, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà essere sottoscritta e dovrà consistere in una **dichiarazione in regola con il bollo** contenente, **a pena di inefficacia:**

L'**offerta**, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, **dovrà essere sottoscritta** e dovrà consistere in una **dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente**, contenente:

a. le generalità complete (per le persone fisiche; il cognome, il nome , luogo, data di nascita, codice fiscale, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato immobile -allegando copia documento d'identità e codice fiscale- ed eventualmente partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche devono essere indicati la denominazione, sede legale, codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante e relativa copia del documento di identità e del codice fiscale) e **la sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare da allegare in originale o copia conforme) oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e se coniugato ed in regime di comunione legale, l'indicazione dei dati del coniuge; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale).

b. indicazione del lotto per cui è fatta offerta con dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, anno e numero di ruolo generale della procedura.

c. l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, **a pena di inefficacia**, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Si avverte che l'offerente nella dichiarazione deve altresì indicare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa ed in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa.

L'offerta non è efficace se perviene da 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.

L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.; in tale ipotesi 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

proposto 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.

L'offerta è irrevocabile, salvo che venga ordinato l'incanto, ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta (formalmente valida) è altresì vincolante e darà luogo all'aggiudicazione, anche nell'ipotesi in cui l'offerente non sia presente all'apertura delle buste.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO

SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO

ANALOGICO (FORMA CARTACEA)

Unitamente alla dichiarazione suddetta, **sotto pena di inefficacia**, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato** per ciascun lotto per il quale si intenda concorrere, una somma non inferiore al **10 % del prezzo proposto**, a titolo di **cauzione** (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) 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).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON

MODALITA' TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **EDICOM FINANCE S.r.l.**, 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, Avv. Rosaria Sassano** del Foro di Siracusa, con studio sito in Siracusa, Viale Scala Greca n. 181, Scala F, 1° piano (Studio Legale Di Luciano) (recapiti telefonici: 0931/492345; pec: rosaria.sassano@avvocatisiracusa.legalmail.it; e.mail: sarasassano@virgilio.it).

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dal presente avviso, dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571

e ss. c.p.c. e dal D.M. n. 32/2015) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, 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; 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.

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".

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

L'offerente nel termine sopra indicato, ossia entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente all'udienza di vendita telematica, 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 RGE n. 112/2018 versamento cauzione"**, e con le stesse modalità, una ulteriore 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 RGE n. 112/2018 versamento fondo spese"**.

Si precisa che entro la predetta tempistica (ore 12,00 del giorno precedente alla vendita) i versamenti degli importi richiesti per cauzione e 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: IT7210538717100000003181326 - BIC (codice swift): BPMOIT22XXX

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 CARTACEA O TELEMATICA

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 o 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 (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

Se l'offerta è formulata da più persone, oltre alla copia di valido documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente dovranno essere allegati: a) **in caso di offerta presentata in formato cartaceo**, se la stessa non contiene la sottoscrizione autografa di ciascun offerte con indicazione del soggetto che ha facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, l'offerente dovrà allegare 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 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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.

All'offerta, ove l'offerente intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà altresì essere allegata una dichiarazione recante 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.

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 e del fondo spese 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 ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria (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.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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, esaminate le offerte e verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita.

Nel caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (cioè se non è inferiore alla cd. offerta minima) si farà luogo all'aggiudicazione quando si riterrà che 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. 591ter c.p.c..

Nel caso di più offerte 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 comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta. 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 prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ed ogni altro elemento utile).

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. non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex 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.).

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 (dedotto quanto già depositato a titolo di spese) ulteriormente necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; 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 prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e

questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

Gli immobili verranno trasferiti liberi esclusivamente 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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Qualora il certificato di destinazione urbanistica da allegarsi al decreto di trasferimento in caso di vendita di terreni non dovesse essere più valido, il professionista delegato potrà richiedere all'aggiudicatario di fare consegna del certificato aggiornato.

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, unitamente dell'ordinanza di delega ed alla perizia, verrà data pubblicità mediante pubblicazione -in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto - sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunaledisiracusa.it, nonché - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - sui siti Internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteannunci.it (contatto e-mail: info.siracusa@edicomsrl.it; tel. 041-5369911; fax 041-5351923). Dette forme di

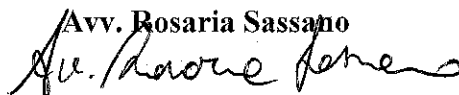
pubblicità verranno ultimate almeno quarantacinque giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia ed ai relativi allegati comprese le fotografie, verrà pubblicato anche sul Portale di Vendite Pubbliche entro sessanta giorni prima della data fissata per la vendita. 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. Coloro che sono interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il bene posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e tale richiesta dovrà essere formulata mediante il portale di vendite pubbliche.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, Viale Scala Greca n. 181, scala F, primo piano, dalle ore 09,00 alle ore 12 (previo appuntamento telefonico al n° 0931.492345 o concordato tramite indirizzo e mail sarasassano@virgilio.it), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 02/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rosaria Sassano



AVV. ROSARIA SASSANO
V.le Scala Greca, 181/F - 96100 SIRACUSA
Tel. 0931.492345 - Fax 0931.492346