

TRIBUNALE DI SIRACUSA

sezione esecuzioni immobiliari

procedura esecutiva n. 137 del 2014 r.g.es.imm.

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Concita Cultrera**

Professionista delegato: **avv. Marco Lombardo**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Marco Lombardo del Foro di Siracusa, quale professionista delegato alla vendita,
- premessi i provvedimenti del G.E. di data 19.1.19, 1.11.20, 5.10.21, 19.12.23 e 26.3.25;

- evidenziati i propri recapiti che, per le finalità di cui al presente avviso sono esclusivamente i
seguenti: indirizzo pec: marco.lombardo@avvocatisiracusa.legalmail.it; cell.: 375 6348315;
studio in SIRACUSA, viale Teracati 158 sc. C;

rende noto che presso il Tribunale di Siracusa, in viale Santa Panagia 109,

nella sala aste sita nel Palazzo di Giustizia, liv. 0, corpo B, stanza n. 27, il giorno

giovedì 30 ottobre 2025, alle ore 9,00

si terrà la

vendita senza incanto

a prezzo ulteriormente ribassato

dei seguenti diritti reali immobiliari:

LOTTO 1

piena proprietà di "due appartamenti ad uso abitativo e locale garage in Buccheri
(SR), via Gagini 15 – c.da piana Sottana, in C.F. Comune di Buccheri, fl. 46,

- p.lla 511 sub 2 (cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup cat. 109 mq, r.c. € 322,79)
- p.lla 511 sub 4 (cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, sup cat. 109 mq, r.c. € 355,06)
- p.lla 511 sub 9 (cat. C/6, cl. 2, cons 78 mq, r.c. € 249,76)".

il lotto ricomprende anche i beni di cui al foglio 46 p.lle 511 sub 6 sub 11
(beni comuni non censibili)

PREZZO BASE: € 69.546,10 (sessantanovemilacinquecentoquarantasei/10)

OFFERTA MINIMA: € 52.159,58 (cinquantaduemilacentocinquantanove/58)

MINIMA OFFERTA IN AUMENTO: € 4.000,00 (quattromila/00)

originale
follato
in un'asta

LOTTO 4

piena proprietà di “locale in parte adibito ad abitazione ed in parte a sala ricevimento agriturismo in Buccheri (SR), c.da S. Andrea, in C.F. Comune di Buccheri, fl. 27, p.lla 254 (cat. A/3, cl. 2, vani 12,5, sup cat. 284 mq, r.c. € 677,85)”.

PREZZO BASE: € 90.808,60 (novantamilaottocentotto/60)

OFFERTA MINIMA: € 68.106,45 (sessantottomilacentosei/45)

MINIMA OFFERTA IN AUMENTO: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Si rende noto che il conto corrente della procedura, sul quale, in ipotesi di aggiudicazione, saranno versati, a cura del professionista, gli assegni per cauzione e fondo spese (v. nn. 8 e 9), è stato aperto presso UNICREDIT spa ed è il seguente:

intestazione: PROCED. ESECUT 137/2014 R.G. E.S. AVV. MARCO LOMBARDO TRIBUNALE SIRACUSA

coordinate IBAN: IT19T 02008 17104 000 106 269 887;

BIC filiale: UNCRITMIK13.

Si evidenzia che eventuali richieste di visita agli immobili oggetto del presente avviso devono essere formulate attraverso il portale delle vendite pubbliche (conformemente all'art. 4, comma IV bis d.l. 59/2016, convertito con modificazioni con l. 119/2016 ed alle prescrizioni dei provvedimenti del GE richiamati in premessa). Si evidenzia che le visite non saranno comunque effettuate nel periodo dal 25 luglio al 10 settembre.

Gli immobili sono analiticamente descritti nella relazione di data 1.9.2016 e nella relazione integrativa di data 25.1.2021, nonché nelle relazioni di verifica del 17.12.2022, 21.6.2023 e 16.5.2025 redatte dall'esperto dott. David Bono, con allegati, ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne lo stato di conservazione e manutenzione, l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e quant'altro emerge da detti relazioni ed allegati; si evidenzia che, conformemente a quanto stabilito dai provvedimenti del GE richiamati in premessa, le suddette relazioni con allegati saranno disponibili per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati nel presente avviso.

In via preliminare, **relativamente al lotto 1**, si evidenzia che il GE, con provvedimento di data 5.10.2021 ha espressamente disposto che il lotto 1 ricomprende “i beni di cui al foglio 46 p.lle 511 sub 6 sub 11 per le motivazioni specificate dall'esperto”. Al riguardo l'esperto ha specificato che “i subalterni 6 e 11, riportati nel verbale di pignoramento, non esistono catastalmente, in quanto sono dei beni comuni non censibili rappresentati dallo spazio verde a corte del fabbricato e dall'area in battuto cementizio a corte del garage” (v. relazione dott. Bono 2016, pag. 14), e che “il sub 6 è il vano scala che permette l'accesso alle unità immobiliari di cui al sub 2 e 4 oggetto di pignoramento, il sub 11 è l'area scoperta a verde ove insiste il giardino” (v. relazione integrativa dott. Bono 2021, pag. 2).

Con riferimento alle informazioni di cui all'art. 173-quater disp. att. cpc, si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue:

relativamente ai beni di cui al lotto 1: “I fabbricati del primo lotto di vendita ricadono in zona omogenea “B” sottozona B2 del P.R.G. del Comune di Buccheri; il fabbricato de quo è stato realizzato giusta Concessione

Edilizia n° 42/91 Prot. N. 3116/91 e rilasciata il 03/08/1992 ed è munito di permesso di Abitabilità e Di Uso, giusta autorizzazione del Comune di Buccheri rilasciata il 16/08/1995; nell'allegato 5b è stato riportato la Concessione edilizia, il permesso di abitabilità e di uso ed il progetto riguardante l'intero stabile ove ricadono i subalterni oggetto di pignoramento". (v. relazione dott. Bono 2016, pag. 16). "Rispetto alla planimetria (allegato 4a) depositata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa, l'appartamento de quo (subalterno 2, ndr) presenta delle leggerissime difformità di distribuzione degli spazi interni e risulta priva della scala a chiocciola che conduceva al sub. 4 sovrastante all'abitazione de quo. Nell'allegato 6 sono state riportate le planimetria dello stato di fatto del subalterno 2 e del subalterno 9 della p.lla 511, ove sono state evidenziate con colore rosso le modifiche apportate senza autorizzazione. Le suddette modifiche della distribuzione degli spazi interni posso essere tranquillamente regolarizzate ai sensi dell'art. 9 legge 35/85 con successivo aggiornamento del Certificato di Abitabilità, i cui costi e sanzioni sono stati riportati nelle successive righe" (v. relazione dott. Bono 2016, pp 17-18). "Rispetto alla planimetria (allegato 4b) depositata presso l'Agenzia del territorio di Siracusa, l'appartamento de quo (subalterno 4, ndr) presenta una leggerissime difformità, nello specifico manca la scala a chiocciola che collegava il suddetto appartamento con il sottostante sub.4. Le difformità di cui sopra non comportano irregolarità e/o abuso edilizio grave". (v. relazione dott. Bono 2016, p. 19). "L'immobile de quo, (subalterno 9, ndr) rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, presenta una difformità di non grave entità dovuta alla presenza del divisorio che di fatto sdoppia il garage in due unità e la presenza di un piccolo locale WC. Nell'allegato 6 è stata riportata la planimetria dello stato di fatto del subalterno 9 della p.lla 511, ove sono state evidenziate in rosso le modifiche apportate senza autorizzazione. Le suddette modifiche della distribuzione degli spazi interni posso essere tranquillamente regolarizzate ai sensi dell'art. 9 legge 35/85 con successivo aggiornamento del Certificato di Abitabilità, i cui costi e sanzioni sono stati riportati nelle successive righe" (v. relazione dott. Bono 2016, p. 21). "Risposte al quesito VI regolarità edilizia e urbanistica Sotto il profilo edilizio - urbanistico gli immobili immessi nel Lotto 1 di vendita presentano delle leggere difformità; nello specifico l'appartamento censito al sub 2 della p.lla 511 ubicato al piano terra, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, infatti nel soggiorno è stato ricavato tramite muro divisorio una sala di circa 13.00 m2 a discapito del soggiorno nel quale è stata rimossa la scala a chiocciola che collegava il suddetto appartamento all'unità immobiliare soprastante censita al sub 4 della p.lla 511 (Vedasi confronto fra planimetria depositata in Catasto allegato 4a e planimetria stato di fatto redatta dal sottoscritto in allegato 6). Nel vano letto è stato eliminato il locale ripostiglio; ed è stata rimosa la scala a chiocciola. Tali modifiche, che non pregiudicano la stabilità del fabbricato, bensì modificano la distribuzione degli spazi interni dell'unità abitativa, sono state effettuate senza autorizzazione e pertanto necessitano la regolarizzazione. Nel sub 4 della p.lla 511 ubicato al piano primo, rispetto alla planimetria originaria non è stata riscontrata la scala a chiocciola, per il resto la distribuzione degli spazi interni è rimasta immutata. Nel sub. 9 della p.lla 511 (locale garage) ubicato al piano S1 la difformità riscontrata riguarda la presenza di un muro divisorio in forati che ha portato alla separazione delle due entrate del garage creando di fatto un locale a se stante così come riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto C.T.U (allegato 6b). Si da atto che l'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 42/91 prot. 3116/91 rilasciata dal Comune di Buccheri in data 30.08.1992 ed è munito di Permesso di abitabilità e di Uso rilasciato in data 16.08.1995 (vedasi allegato 5b). Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince che la p.lla 511 del F.M 46 ricade in zona omogenea "B". sottozona B2, ossia area urbanizzata normata dai piani esecutivi approvati e convenzionati secondo il precedente P.d.F. e/o in fase di completamento, le cui prescrizioni urbanistiche sono: Destinazioni consentite: 4) Residenza; 5) Servizi sociali di proprietà pubblica; 6) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; limitatamente alla sup. utile esistente alla data di adozione del P.R.G, in caso di ricostruzione o trasformazione; 7) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative; 8) attrezzature di carattere religioso; 9) Ristoranti, bar, locali di divertimento; 10) Artigianato di diverso servizio ad esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; 11) Commercio a dettaglio; 12) Teatri e cinematografi; 13 Uffici pubblici e privati, studi professionali; 14) Alberghi e pensioni; 15) Garages di uso pubblico. Interventi consentiti: Con il permesso a costruire e la D.I.A. sono consentiti i seguenti interventi: a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e

ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti realizzate secondo le previsioni dello strumento attuativo esecutivo vigente al momento dell'approvazione; b) **Mantenimento delle tipologie esistenti**, per demolizione e ricostruzioni sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati, in queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto: P.a.C. o D.I.A. secondo la normativa del Piano Attuativo approvato per la zona, se le opere di urbanizzazione sono state realizzate, ovvero se la convenzione è ancora vigente e quindi l'impegno dei privati alla loro realizzazione. Il piano attuativo, approvato in esecuzione dell'allora vigente P.d.F., regolante l'area in questione: Fg. 46 p.lla 511, è un Piano di Lottizzazione che prevede le seguenti prescrizioni urbanistiche: (si rimanda sul punto direttamente alla relazione dell'esperto ed all'allegato 7. ndr): Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica ed edilizia. Le irregolarità descritte nelle superiori righe irregolarità sono sanabili ai sensi dell'Art. 9 della legge 37/85 e del D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia art. 36 (doppia conformità per quanto riguarda il servizio WC riscontrato nel sub. 9) presentando la seguente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccheri che accerterà le irregolarità. Presso il competente ufficio, il Sottoscritto ha acquisito informazioni inerenti alla sanzione applicabile che si attesta pari a € 500,00 a cui vanno aggiunti i costi per il rilascio di nuova certificazione di abitabilità, ivi compresi i costi del tecnico abilitato, che si attestano in linea orientativa pari a € 2.000,00. Seguirà l'aggiornamento delle planimetrie mediante documento D.O.C.F.A presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, i cui costi complessivi (Tecnico compreso) si attestano orientativamente pari ad euro 1.000,00 Pertanto i costi per regolarizzare le difformità sopradescritte si attesteranno pari ad € 3.500,00 e saranno detratti dal valore finale di stima" (v. relazione dott. Bono 2016, pp. 25-28).

relativamente ai beni di cui al lotto 4: "La particelle che costituisce il lotto di vendita n°4 ricade in zona omogenea "E" ossia agricola del P.R.G. del Comune di Buccheri sottozona E1 (vedasi allegato 7 Certificato di destinazione Urbanistica per ulteriori dettagli) (v. relazione dott. Bono 2016, p. 53). "Risposte al quesito VI regolarità urbanistica Sotto il profilo edilizio - urbanistico il compendio pignorato immesso nel Lotto 4 di vendita risulta essere regolare. Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7) si evince che ricade in zona omogenea "E" sottozona E0, ossia agricola destinata all'esercizio dell'agricoltura, le cui prescrizioni urbanistiche sono: Destinazioni consentite: 1) Costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc...; 2) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, e zootecnici o dirette a utilizzare risorse naturali (art.22 Lr. 71/78 modificata dalla L. 17/94); 3) Attività di agriturismo (Lr 25/1994) e turismo rurale, con annesse piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi. Interventi consentiti: (si rimanda sul punto direttamente alla relazione dell'esperto ed all'allegato 7. ndr); Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica Durante l'accesso peritale il sottoscritto C.t.u. ha riscontrato una leggera irregolarità edilizia-urbanistica, dovuta alla presenza di una piccola veranda ricavata nella porzione est del fabbricato. La suddetta irregolarità può essere sanata ai sensi della L.R 4/2003 e dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 la cui sanzione prevista si attesta pari a € 250,00. a cui vanno aggiunti i costi per le competenze del tecnico che si attestano in linea orientativa pari a € 1.000,00. Per cui il cui costo totale per regolarizzare la veranda si attesta pari a € 1.500,00 che saranno detratti dal valore di stima finale" (v. relazione dott. Bono 2016, pp. 57-58).

Con riferimento ad ulteriori informazioni si evidenzia che dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue:

relativamente ai beni di cui al lotto 1: "Non sussistono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7); nello specifico la zona relativa alle p.lle del F.M. 46 sono sottoposti al Vincolo: "Alta Valle dell'Anapo" ex D.A. n. 5757/98 gestito dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, che presuppone l'acquisizione del relativo Nulla Osta, prima di ogni intervento sul territorio. Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso" (v. relazione dott. Bono 2016, p. 22). "Certificazione energetica Per i sub. 2 e 4 non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione Energetica (A.P.E), in ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto c.t.u. ha provveduto alla redazione dell'A.P.E. solo per il Sub. 4 (allegato 8) (immobile in classe energetica G, ndr), mentre per quanto riguarda il sub.2 il rilascio è subordinato alla regolarizzazione delle leggere difformità

riscontrate ai sensi degli art 9 e 5 della legge 37/85 e del D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia art. 36 comma1)” (v. relazione dott. Bono 2016, p. 28). Si aggiunge che “Relativamente ai punti 3 e 4 della relazione del P.D., con riferimento al Lotto 1 di vendita “servitù acque bianche e acque nere”, a favore del sub. 11 ed a carico del sub. 10 (non oggetto di Procedura) indicata nella nota di trascrizione 24.11.1995 nn 16144/12248”, si chiarisce che il C.T.U. ha tenuto conto degli stessi sia nella descrizione che nella stima in quanto trattasi di condotte idriche interrato di acque bianche e acque nere. In riferimento alla richiesta se nella valutazione dei diritti reali di pignorati abbia ricompreso anche quelli relativi ai beni di cui al C.F. Comune di Buccheri F.M. 46 p.lla 511 sub 6 e 11, si chiarisce che in riferimento ai suddetti subalterni della p.lla 511 del F.M.46 il C.T.U. ha tenuto conto degli stessi sia nella descrizione che nella stima. Si precisa altresì che il sub. 6 è il vano scala che permette l'accesso alle unità immobiliari di cui al sub 2 e 4 oggetto di pignoramento, il sub 11 è l'area scoperta a verde ove insiste il giardino (allegato 1). Pertanto, nell'alienazione del Lotto 1 devono essere compresi i sub. 6 e 11” (v. relazione integrativa dott. Bono 2021, p. 2);

si aggiunge che, a parte le indicazioni contenute nelle relazioni dell'esperto, non si hanno notizie in merito al condominio in cui l'immobile risulta inserito

relativamente ai beni di cui al lotto 4: “Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 7), ovvero: La zona in questione è sottoposta a vincolo: “Idrogeologico”, gestito dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Siracusa, per cui, prima di ogni intervento su tali aree è necessario acquisire il previsto, relativo N.O; “SIC” Siti di interesse Comunitario “SIC ITA 090015 – “Torrente Sapillone” Non sussistono domande giudiziali Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici Non sussistono pesi e limitazioni d'uso (v. relazione dott. Bono 2016, p. 55); Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica. L'attestato di prestazione energetica è stato redatto e riportato nell'allegato 17” (v. relazione dott. Bono 2016, p. 58); immobile in classe energetica G, ndr. Si aggiunge inoltre che: “Relativamente al Lotto 4 di Vendita p.lla 254 del F.M. 27 viene richiesto al C.T.U. di ricostruire la storia catastale della parcella con riferimento alle p.lle 250 – 251 - 212 - 78 ed in particolare specificare se il bene oggetto del contratto di locazione registrato il 18.12.2005 (fl 27 p.lla 78) coincida o meno con il bene oggetto di pignoramento (fl 27 p.lla 254). La p.lla catastale n 254 del F.M. 27 deriva dalla soppressione della p.lla 251 (Fabbricato Rurale); quest'ultima p.lla a sua volta deriva dalla p.lla 212 (Fabbricato Rurale). Nella fase di soppressione della p.lla 251 è stata variata la p.lla 250. Si precisa altresì che nella costituzione della p.lla 254 oltre alle sopraccitate p.lle vi partecipa anche la p.lla 78 (Fabbricato Rurale) che nella fase di soppressione è stata unita alla p.lla 254. Nella ricostruzione della storia catastale si evince che la soppressione della p.lla 250 ha originato la p.lla 252 variando anche i mappali 251 e 212, quanto sopra argomentato trova conferma raffrontando l'estratto di mappa pre-soppressione ove si evince la p.lla 78 e l'estratto di mappa post-soppressione ove al posto della p.lla 78 vi è l'odierna p.lla 254, vedasi allegato 3 ove sono state riportate le visure storiche e gli estratti di mappa catastale ante e post soppressione). Alla luce di quanto sopra argomentato si conclude che la p.lla 78, indicata nel contratto di locazione registrato il 18.12.2005, essendo stata soppressa e unita alla p.lla 254 coincide con quest'ultima” (v. relazione integrativa dott. Bono 2021, pp. 5-6).

Con riferimento agli eventi meteorici del mese di ottobre 2021 che hanno interessato l'immobile di cui al lotto 4, dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue:

relativamente ai beni di cui al lotto 4: “ ... lo scrivente verificava l'esecuzione delle opere effettuando rilievo fotografico che è parte integrante della presente relazione. Durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare e documentare la realizzazione delle opere indicate nell'allegato 1; nello specifico è stata accertata: • l'impermeabilizzazione della terrazza con fornitura e posa in opera di malta cementizia bicomponente (foto 1); • la collocazione di lastra monostrato ondulata per sotto-tegola o sottocoppo (foto 2); • la collocazione di grondaia dello sviluppo non inferiore a 35 cm fino a 50 cm, compreso zanche per il fissaggio (foto 3); • la collocazione di pluviale in lamiera preverniciata (foto 4); • la collocazione di Scossalina in lamiera di acciaio zincata, dello

spessore mm 10/10 (foto 5); • le opere di smontaggio e posa in opera delle tegole. Preso atto che le operazioni di accertamento sono astate effettuate in condizioni di pioggia ed all'atto dell'accertamento non si evinceva alcuna infiltrazione dal tetto, le opere autorizzate dal G.E. parrebbero eseguite a regola d'arte. Relativamente all'esistenza di infiltrazioni di acqua piovana nella parte bassa del muro, di cui al preventivo di spesa (**allegato 2**), lo scrivente ha potuto accertare in sede peritale la necessità di tale intervento (foto 6 - 7) ritenendo congruo il preventivo di spesa prodotto" (v. relazione di verifica dott. Bono 2022, pp. 1-2); ed ancora " ... lo scrivente verificava l'esecuzione delle opere effettuando rilievo fotografico che è parte integrante della presente relazione. Durante l'accesso peritale lo scrivente ha potuto accertare e documentare la realizzazione delle opere indicate nel preventivo di cui in atti; nello specifico è stata accertata: • La sistemazione dello scannafosso con realizzazione di idonea struttura in conglomerato cementizio che convoglia le acque meteoriche e la sistemazione del pluviale che convoglia le acque di scolo proveniente dal tetto nello scannafosso; • l'impermeabilizzazione della parete dello scannafosso con fornitura e posa in opera di guaina bitumosa color pietra. Dalla presa visione dei luoghi, parrebbe che le opere, di cui al preventivo di spesa, risultino realizzate a regola d'arte eliminando le infiltrazioni di acqua piovana che si infiltravano dalla parte basale del muro perimetrale (scannafosso) e raggiungevano la pavimentazione interna del locale" (v. relazione di verifica dott. Bono 2023, pp. 1-2).

Con riferimento agli eventi meteorici del mese di dicembre 2024-gennaio 2025, che hanno interessato l'immobile di cui al lotto 4, dalle indagini espletate dall'esperto risulta quanto segue:

relativamente ai beni di cui al lotto 4: "Alla luce della nuova segnalazione arrivata al Custode Giudiziario e P.D. in data 19.01.2025, riguardante fenomeni di infiltrazione acqua dal tetto, previa autorizzazione del G.E. lo scrivente in data 30.04.2025 effettuava, congiuntamente al Custode Giudiziario e P.D., sopralluogo al fine di accertare quanto lamentato e gli interventi eseguiti a tamponamento delle nuove infiltrazioni. Per come si evince dai precedenti rilievi fotografici eseguiti dallo scrivente, la copertura a tetto (di remota costruzione) è costituita da travi in legno e tavole in legno a sostegno delle tegole (coppi siciliani). Tale copertura, a seguito del naturale deterioramento del legno vedasi foto 3 e 9 oggi non è più in grado di garantire il totale isolamento da eventuali ed ulteriori fenomeni meteorologici. Infatti, per come documentato dalle **foto 7 a 9**, le code di alcune travi in legno e la struttura in tavolato presentano evidenti segni di marcescenza, tale fenomeno principalmente dovuto al naturale deterioramento del legno che è stato accelerato dai precedenti fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche. Inoltre lo scrivente, in sede di ultimo accesso peritale ha accertato che parte delle tegole (**foto 10 a 12**) già deteriorate per la naturale usura, si presentano spaccate anche a causa dei vari fenomeni atmosferici e sismici che si sono verificati nell'ultimo periodo. Alla luce di quanto sopra accertato e documentato, è di **pacifica evidenza che la copertura a tetto ormai sia giunta a fine del ciclo funzionale** e, pertanto, necessiterebbe di un totale rifacimento per risolvere definitivamente eventuali ed ulteriori fenomeni di infiltrazioni di acqua meteorica. Tale intervento comporterebbe un esborso di costi rilevanti che andrebbero quantificati con acquisizione di preventivi da parte di ditte specializzate nel rifacimento tetti in legno e tegole. In merito agli ultimi interventi effettuati dal conduttore mediante l'apposizione di guaina cementizia nei punti critici della copertura, parrebbero essere idonei per evitare nel brevissimo periodo i fenomeni di infiltrazione che potrebbero verificarsi a causa dello stato di vetustà in cui versa la copertura. In questa sede si reputa opportuno precisare che, anche alla luce di quanto sopra evidenziato in riferimento all'usura strutturale della copertura a tetto per il naturale deterioramento comunque, **non risulta essere necessario fare adeguamenti della stima già in atti, in quanto i vari esperimenti di vendita effettuati hanno notevolmente ridotto il valore di stima originario ed il valore di mercato indicato nella relazione in atti teneva conto anche dello stato di fatto in cui si trovava l'immobile.** Ai fini della custodia, si reputa doveroso segnalare che alla luce dell'evidente deterioramento naturale del tetto, considerato che la sala sulla quale insiste la copertura deteriorata è aperta alla ricezione di pubblico, sarebbe opportuno monitorare periodicamente, con verifiche a cadenza trimestrale, la trave di cui alla **foto 7** che man mano sta perdendo la capacità strutturale originaria ed eventualmente considerare la possibilità di effettuare interventi di consolidamento della trave in legno ammalorata, rinforzandola mediante armature in acciaio. Il monitoraggio ed eventuale consolidamento (da valutare al prossimo accesso) sono

mirati al miglioramento della sicurezza nel breve periodo (che con il tra-scorre del tempo andrà diminuendo in quanto i fenomeni di marcescenza saranno destinati ad aumentare), ma non risolverebbe eventuali e future infiltrazioni di acqua meteorica, in quanto, per come già accennato nelle superiori righe, la copertura a tetto è ormai arrivata a fine ciclo funzionale“ (v. relazione di verifica dott. Bono 2025, pp. 2-4).

Con riferimento a circostanze che emergono dalle note di trascrizione degli atti di provenienza dei beni pignorati, e che si ritiene utile portare all'attenzione dei potenziali offerenti, si evidenzia:

relativamente ai beni di cui al lotto 1:

- nella nota relativa alla compravendita del 7.11.1995, trascritta il 24.11.1995 ai nn. 16144/12248, che ha avuto ad oggetto l'acquisto, da parte dei debitori eseguiti della proprietà degli immobili di cui al fl. 46, p.lle 511/2/4/6/9/11, risulta (nel quadro D) che: *“E' pure compresa nella vendita la quota di comproprietà millesimale delle parti comuni condominiali, del terreno su cui l'intero fabbricato è eretto e delle altre parti comuni condominiali per legge, titolo o destinazione d'uso. In particolare le parti si danno reciprocamente atto che il mappale 511/11 (oggetto di compravendita) gode di servitù di scolo di acque bianche e nere a carico del mappale 511/10 (di proprietà dei coniugi *****) (terzi rispetto all'atto di compravendita, ndr.) attraverso le esistenti tubazioni interrate che attraversano il citato mappale 511/10”;*

relativamente ai beni di cui ai lotti 2, 3 e 4:

- nella nota relativa alla compravendita del 25.3.1981, trascritta il 28.3.1981 ai nn. 5187/4433, che ha avuto ad oggetto l'acquisto, da parte dei debitori eseguiti di $\frac{1}{2}$ indiviso (quindi $\frac{1}{4}$ ciascuno) la piena proprietà (tra gli altri) sugli immobili di cui al fl. 27, p.lle 159, 136, 158, 213, 54, 211, 214, 237, 66 e 68, risulta che: *“E' stata compresa nella vendita la dotazione di acqua irrigua cui il terreno in oggetto ha diritto dal fiume S. Andrea, in concessione al terreno stesso con Decreto dell'Assessorato ai Lavori Pubblici n. 1773 del 26 febbraio 1977. E' stata altresì compresa nella vendita la piena proprietà della metà indivisa del corpo di fabbricati rurali limitrofi alle particelle 66-68 che sono stati trasferiti così come sono stati posseduti dai venditori”;*

- nella nota relativa alla permuta del 7.5.1981, trascritta il 1.6.1981 ai nn. 9251/7912, che ha avuto ad oggetto l'acquisto (in permuta), da parte dei debitori eseguiti, di $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà sugli immobili di cui al fl. 27, p.lle 248, (137b) (già denominata 137), 135, 223, 64, 238, 212 (fabbricato rurale) e 101, nonché $\frac{1}{2}$ indiviso (quindi $\frac{1}{4}$ ciascuno) della p.lla 78 (fabbricato rurale), risulta che: *“E' compresa nella vendita la dotazione di acqua irrigua di cui il terreno ceduto ha diritto dal fiume S. Andrea, in concessione al terreno stesso con Decreto dell'Assessorato ai Lavori Pubblici n. 1773 del 26 febbraio 1977, stabilendosi espressamente qualora i cessionari costruissero impianto per portare l'acqua di cui sopra al loro fabbricato LA CEDENTE POTRA' USUFRUIRE di tale impianto e portare l'acqua al suo fabbricato, per uso domestico. Se entro due anni dalla data del sopraccitato atto di permuta tale impianto non sarà costruito, la cedente (... omissis ...), avrà diritto di passaggio attraverso il terreno di proprietà dei cessionari, di un acquedotto (tubo) per portare l'acqua dal fiume S. Andrea al suo fabbricato”;*

- nella nota relativa alla compravendita del 13.1.2003, trascritta il 5.2.2003 ai nn. 2374/1908, che ha avuto ad oggetto l'acquisto, da parte dei debitori eseguiti, di $\frac{1}{2}$ indiviso (quindi $\frac{1}{4}$ ciascuno) della piena proprietà degli immobili di cui al fl. 27, p.lle 64, 68, 54, 136, 158, 159, 211, 213, 214, 237, 64, 101, 135, 223, 238, 248, 250 e 251, risulta (quadro D) che: *“Dichiara la parte venditrice e la parte acquirente ne prende atto: che i soprassuoli dei terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindi anni; che il terreno veduto ha diritto di eduazione di acqua dal fiume S. Andrea giusta Decreto dell'Assessorato ai Lavori Pubblici in data 26 febbraio 1977 n.ro 1773”;*

In merito a tali, superiori circostanze che emergono dalle citate note di trascrizione si precisa, che l'esperto, ha rilevato che "Sempre relativamente ai beni di cui ai lotti 2 e 3, evidenziare se nella valutazione dei diritti pignorati ha tenuto conto delle circostanze evidenziate nella nota di trascrizione 28.3.1981 ai nn 5187/4433, nella nota di trascrizione 1.6.1981 ai nn. 9251/7912 e nella nota di trascrizione 5.2.2003 ai nn 2374/1908, nonché delle servitù descritte nelle suddette note. In merito alla superiore richiesta, il C.T.U. chiarisce che nella descrizione e nella stima dei cespiti ha tenuto conto, della dotazione di acqua irrigua da prelevarsi dal fiume S. Andrea, delle servitù di passaggio del tubo per portare l'acqua dal Fiume S. Andrea al fabbricato, dell'adduzione/prelievo acque descritte" (v. relazione integrativa dott. Bono 2021, p. 5) ed il GE, con provvedimento di data 5.10.2021, ha espressamente disposto che "le problematiche rilevate con riguardo alla incidenza delle circostanze evidenziate nelle note di trascrizione degli atti di provenienza e con riguardo alle servitù riportate possono dirsi superate a seguito dei chiarimenti resi dall'esperto nella relazione integrativa del 26.1.2021".

Con riferimento allo stato di occupazione si evidenzia

- relativamente al lotto 1: l'immobile è occupato dalla parte debitrice, giusta autorizzazione del GE.

- relativamente al lotto 4: l'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura

Per quanto attiene alle formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di restrizione nel decreto di trasferimento si evidenzia che allo stato esse consistono, dall'esame della relazione notarile

- relativamente ai lotti 1 e 4: in un pignoramento (anno 2014) e due iscrizioni ipotecarie (anni 2009 e 2014).

La vendita si svolgerà alle condizioni e secondo le modalità che sono di seguito indicate:

condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella/e relazione/i in atti e relativi allegati (pubblicati sui siti internet unitamente al presente avviso) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive. Qualora l'avviso di vendita sia riferito a più lotti le vendite avverranno distintamente, singolarmente e separatamente per ciascun lotto.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 dalla 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 nella/e relazione/i dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate; se dopo la vendita l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

Si evidenzia che, a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, non

risultano notizie sufficienti a verificare se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) posti a servizio degli immobili sopra descritti siano conformi alle normative vigenti; detti immobili pertanto, anche relativamente ai suddetti impianti, verranno venduti nello stato di fatto in cui si trovano e relativamente ai quali viene esclusa ogni garanzia e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente.

Si evidenzia inoltre che a parte quanto descritto dall'esperto, alla/e cui relazione/i ed allegati si rinvia, dalla documentazione in atti non risultano ulteriori sufficienti notizie, oltre quelle evidenziate in precedenza e segnalate dall'esperto, e conseguentemente non si possono fornire garanzie di alcun tipo, e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente;

- in ordine all'esistenza di vincoli culturali di cui alla legge 10.6.1939 n. 1089, ovvero al d.lgs. 29.10.1999 n. 490, ovvero al d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e rispettive, successive modifiche e/o integrazioni, o di altro genere;
- in ordine ai requisiti energetici di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133 e di cui al dpr 2 aprile 2009 n. 59, come ulteriormente modificato dal d.l. 4 giugno 2013 n. 63 convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;
- in ordine ai requisiti sulla prevenzione incendi di cui al d.m. 16 febbraio 1982 ed ai requisiti di cui al d.m. 10 marzo 1998 e rispettive successive modifiche e/o integrazioni;
- in ordine alla conformità dello stato dei luoghi alle particelle e planimetrie catastali;
- in ordine alla conformità alla normativa in materia di parcheggi;
- in ordine alla conformità alla normativa in materia ambientale.

Si evidenzia, ancora, che non risultano notizie, oltre quelle emergenti dalle note di trascrizione prodotte in atti dai creditori, dagli atti e documenti presenti nel fascicolo, e dalla/e relazione/i dell'esperto e rispettivi allegati, e la vendita avviene a rischio e pericolo dell'acquirente, in ordine all'esistenza di vincoli o oneri di natura reale, in ordine alla esistenza di un condominio in cui sono ricompresi gli immobili oggetto della vendita, alle prescrizioni di un eventuale regolamento condominiale ed a vincoli o oneri di natura condominiale.

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. cpc si avvisa espressamente che l'aggiudicatario potrà avvalersi, ma solo ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa).

modalità della vendita senza incanto

L'offerta di acquisto è regolata, per quanto attiene alla validità ed efficacia, dal presente avviso, dalle ordinanze del GE di cui l'avviso costituisce attuazione, nonché dal Codice di Procedura Civile

- 1) ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti speciali previsti dalla legge), è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato; è possibile partecipare anche a mezzo di avvocato, quale procuratore speciale, non necessariamente ai sensi dell'art. 579, ultimo co. cpc conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 571, primo co. cpc ed ai provvedimenti del GE richiamati in premessa;
- 2) l'offerta deve essere depositata, previo appuntamento da richiedere per iscritto al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, presso lo studio del professionista delegato, in giorno ed orario da concordare (in ogni caso compreso tra le 9,00 e le 19,00) e comunque, a pena di

inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data per la quale è stata fissata la vendita (conformemente alle prescrizioni di cui agli artt. 569, terzo co. e 571, secondo co. cpc); qualora tale giorno sia festivo la scadenza si deve intendere riferita alle ore 12,00 del primo giorno non festivo antecedente;

- 3) l'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere presentata in busta chiusa; tale busta chiusa sarà comunque sigillata ulteriormente, in maniera idonea, dal professionista delegato, o da un suo incaricato, al momento del deposito; qualora nell'ambito della medesima procedura siano posti in vendita distinti lotti e l'offerente intendesse formulare offerta per due o più lotti, deve presentare, per ciascun lotto, distinte buste e distinte offerte;
- 4) sull'esterno della busta contenente la singola offerta sono annotati, a cura del professionista delegato, o di un suo incaricato: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), previa identificazione; il nome del Giudice dell'esecuzione; il nome del professionista delegato; la data fissata per l'esame delle offerte (v. successivo n. 12);
- 5) i requisiti dell'offerta, consistente in una dichiarazione con cui si manifesta l'intenzione di voler acquistare il diritto reale posto in vendita, con la specificazione del lotto, se la procedura prevede distinti lotti, da depositarsi in regola con il bollo (da € 16,00, o comunque dell'importo vigente al momento della presentazione, da applicarsi sull'offerta medesima), sono, a pena di inefficacia (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), i seguenti:

5.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica, deve essere sottoscritta dallo stesso e deve indicare: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata; qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione dei beni e l'acquisto ricada nella comunione legale deve indicare altresì i seguenti dati del coniuge: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza; qualora invece, l'offerente, sia coniugato in regime di comunione dei beni, ma l'acquisto sia escluso dalla comunione ai sensi dell'art. 179, ultimo co. c.c., il coniuge non acquirente dovrà partecipare alle successive operazioni di vendita e, in ipotesi di aggiudicazione in favore del coniuge offerente, dovrà effettuare, a verbale, apposita dichiarazione con cui riconoscerà l'acquisto come bene personale dell'altro coniuge;

5.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori (o da quello tra essi che esercita esclusivamente la potestà), previa autorizzazione del Giudice Tutelare, ovvero dal legale rappresentante e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, stato civile (se coniugato specificando anche il regime patrimoniale attualmente esistente), recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi sia al/i legale/i rappresentante/i, sia al minore/incapace; deve altresì indicare gli estremi del provvedimento di autorizzazione dal Giudice Tutelare; qualora l'offerente sia coniugato si applicano le prescrizioni di cui al prec. n. 5.1. a cui si rinvia;

5.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato o altra persona non fisica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante (o da altro soggetto persona fisica titolare di specifico potere rappresentativo) e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al rappresentante, nonché: denominazione/ragione sociale, sede, codice fiscale e partita iva della società, associazione, comitato o altra persona non fisica;

- 5.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare, l'offerta deve essere sottoscritta dallo stesso avvocato e deve indicare: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza (o domicilio eletto) nel Comune di Siracusa, recapito telefonico, eventuale recapito di posta elettronica certificata, relativi al solo avvocato;
- 5.5. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti, oltre a quanto prescritto in precedenza per ciascuno dei soggetti partecipanti, deve specificare quale, tra essi, in ipotesi di svolgimento della gara, sarà l'unico legittimato a presentare offerte in aumento;
- 5.6. per l'ipotesi di offerta formulata da procuratore speciale, oltre a quanto prescritto ai prec. nn. 5.1, 5.2. e 5.3, con riferimento al soggetto rappresentato, deve indicare i medesimi dati con riferimento al procuratore speciale;
- 5.7. in tutte le ipotesi deve consentire di individuare il diritto reale immobiliare per il quale l'offerta è proposta, con la specificazione del numero della procedura e del lotto, se la procedura prevede distinti lotti;
- 5.8. in tutte le ipotesi deve contenere, a pena di inammissibilità, l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere "inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza" (v. art. 571, comma 2, cpc), cioè al PREZZO BASE; in altri termini l'offerta deve essere almeno pari alla cifra indicata nel presente avviso, distintamente per ciascun lotto, come OFFERTA MINIMA;
- 5.9. in tutte le ipotesi deve specificare il modo ed il termine, non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, di pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari e di quant'altro sia a carico dell'aggiudicatario (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo co. cpc);
- 6) l'offerta deve inoltre contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della/e relazione/i dell'esperto e relativi allegati; può evidenziare se l'intestatario del diritto reale immobiliare oggetto della vendita intenda usufruire di particolari regimi fiscali, specificando quale; può contenere, infine, ogni altro elemento utile alla valutazione della medesima (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, primo co. cpc);
- 7) in nessun caso sarà possibile trasferire i diritti reali immobiliari oggetto della vendita a soggetto diverso dall'offerente;
- 8) l'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione (in conto prezzo, in caso di aggiudicazione) mediante assegno circolare bancario non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato, di importo non inferiore al decimo del prezzo offerto (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, secondo co. cpc); tale assegno deve essere inserito, insieme all'offerta, nella busta prevista al prec. n. 3;
- 9) all'offerta deve essere altresì allegato, quale anticipo forfetario delle spese di procedura che saranno a carico dell'aggiudicatario, un ulteriore assegno circolare bancario non trasferibile, o vaglia postale non trasferibile, intestato al professionista delegato, di importo pari al 20% del prezzo offerto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa); tale assegno, per fondo spese, deve essere anch'esso inserito, insieme all'offerta, nella busta prevista al prec. n. 3;
- 10) all'offerta, anch'essi inseriti nella busta prevista al prec. n. 3, devono essere inoltre allegati, a pena di inefficacia (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa):
- 10.1. per l'ipotesi di offerente persona fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del

codice fiscale dell'offerente e, nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, anche del coniuge;

10.2. per l'ipotesi di offerente minore o incapace: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori o del legale rappresentante (oltreché del minore o del soggetto incapace); inoltre dovrà esservi allegata copia autentica del ricorso e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'ipotesi di acquisto ricadente in comunione legale dei beni, anche del coniuge;

10.3. per l'ipotesi di offerente società, associazione, comitato, o altra persona non fisica: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale della persona fisica che interviene in nome e per conto della società, associazione, comitato o altra persona non fisica; inoltre, ove il soggetto sia iscritto al registro delle imprese, deve essere allegato un certificato camerale aggiornato, altrimenti copia autentica dell'atto costitutivo e dello statuto, e, per l'ipotesi che i poteri dell'offerente non emergano dal certificato camerale (o dall'atto costitutivo o dallo statuto), anche copia autentica della delibera assembleare, o del c.d.a., o di altro organo competente, relativa al conferimento dei poteri;

10.4. per l'ipotesi di offerente avvocato per persona da nominare: una fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del solo avvocato; l'avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare e documentare presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento, da richiedere per iscritto al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, dalle ore 17.00 alle 20.00 (o in altro orario da concordare con il professionista delegato) e comunque entro e non oltre le ore 20.00 del giorno di scadenza, tutti i dati prescritti ai prec. nn. da 10.1. a 10.3., relativi al soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, primo co. cpc), cioè l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato (in conformità a quanto prescritto dall'art. 583, secondo co. cpc); qualora il suddetto termine di tre giorni scada in un giorno festivo la scadenza si deve intendere riferita al primo giorno feriale successivo, sempre entro e non oltre le ore 20.00;

10.5. per l'ipotesi di offerente procuratore speciale: fotocopia dei documenti prescritti poco sopra ai prec. nn. da 10.1. a 10.3., sia con riferimento al soggetto rappresentante che al soggetto rappresentato, nonché l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;

10.6. per l'ipotesi di offerta formulata da una pluralità di soggetti: i documenti prescritti dai prec. nn. da 10.1. a 10.5. relativamente a ciascuno dei soggetti offerenti;

11) l'offerta è irrevocabile (conformemente a quanto prescritto dall'art. 571, terzo co. cpc), salvo che si ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente;

12) tutte le buste sono aperte, alla presenza degli offerenti e di qualunque altro interessato, alle ore 9,00 (anche nell'ipotesi in cui la vendita è fissata per un orario diverso) del giorno fissato per la vendita, nello stesso luogo in cui si svolgeranno le operazioni di vendita, preliminarmente ad esse; tali 'operazioni di apertura delle buste', comuni a tutte le procedure esecutive per le quali sia stata fissata la medesima data ed orario della apertura delle buste, sono oggetto di apposito verbale, che sarà allegato, in copia, al successivo 'verbale delle operazioni di vendita';

- 13) esperite le 'operazioni di apertura delle buste', il professionista delegato procede, immediatamente dopo, alle 'operazioni di vendita', distinte per ciascun lotto; se per il medesimo giorno ed ora coincidano plurime operazioni di vendita (riferite a procedure diverse dalla presente, ovvero a distinti lotti nell'ambito della presente procedura) esse sono chiamate una dopo l'altra, singolarmente e separatamente, secondo l'ordine che stabilisce il professionista delegato; l'orario indicato nel presente avviso per le 'operazioni di vendita' di ciascun lotto è pertanto meramente indicativo e può subire ritardi a seguito della coincidenza di distinte operazioni di vendita;
- 14) i soggetti offerenti devono essere presenti personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) alle 'operazioni di apertura delle buste' ed alle 'operazioni di vendita'; qualora l'offerente non sia presente personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) alle 'operazioni di vendita' e l'offerta fosse unica, l'aggiudicazione potrebbe comunque avvenire a suo favore; se invece fossero presenti più offerte l'assente non potrebbe partecipare alla gara di cui all'art. 573, primo co. cpc; nell'ipotesi di offerta presentata congiuntamente da più soggetti devono essere presenti personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) tutti gli offerenti; nell'ipotesi di offerta presentata da un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, e qualora l'acquisto sia da escludere dalla comunione, deve essere presente personalmente (o a mezzo procuratore speciale, con procura notarile) anche il coniuge che, in ipotesi di aggiudicazione, resterebbe estraneo all'acquisto (v. prec. n. 5.1.);
- 15) i soggetti offerenti e/o gli eventuali procuratori speciali saranno identificati mediante esibizione di valido documento di identità; nell'ipotesi di partecipazione alle 'operazioni di apertura delle buste' ed alle 'operazioni di vendita' a mezzo procuratore speciale, quest'ultimo deve altresì allegare l'originale della procura speciale, se rilasciata per scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della stessa se rilasciata per atto pubblico;
- 16) le 'operazioni di vendita' sono oggetto di apposito verbale, nel quale il professionista delegato esamina il contenuto delle singole buste aperte nel corso delle 'operazioni di apertura delle buste' (v. prec. n. 12) disponendo l'ammissione, o meno, del singolo offerente;
- 17) su ogni offerta il professionista delegato sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, qualora presenti (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, primo co. cpc);
- 18) se l'offerta è unica ed è pari o superiore al 'PREZZO BASE', nella misura indicata nel presente avviso, e non sono state presentate istanze di assegnazione, la stessa è senz'altro accolta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, secondo co. cpc) e i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'unico offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 19) se l'offerta è unica ma è inferiore al 'PREZZO BASE' indicato nel presente avviso, in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc (conformemente a quanto prescritto dall'art. 572, terzo co. cpc); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 20) se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta (conformemente a quanto prescritto dall'art. 573, primo co. cpc) e con aumenti nella misura indicata nel presente avviso come 'MINIMA OFFERTA IN AUMENTO'; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, i diritti reali immobiliari oggetto della vendita sono aggiudicati all'ultimo offerente; in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;

- 21) 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 tempo più breve possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità); in presenza di istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc si applicherà quanto prescritto al successivo n. 22;
- 22) se sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 cpc il professionista delegato, all'esito della vendita non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 cpc, bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter cpc; qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 cpc il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter cpc, anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, 2° co. cpc (conformemente ai provvedimenti del GE richiamati in premessa);
- 23) agli offerenti non aggiudicatari saranno restituite le cauzioni e gli importi versati a titolo di spese immediatamente dopo lo svolgimento delle operazioni di vendita, o comunque nel più breve tempo possibile;
- 24) i soggetti che si rendono aggiudicatari devono dichiarare nel verbale di vendita, qualora non abbiano già effettuato tale dichiarazione nell'offerta, la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Siracusa, quale sede del Giudice dinanzi a cui è pendente la procedura esecutiva; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 174 disp. att. cpc);
- 25) esperita la vendita ed avvenuta l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la sola cauzione), entro e non oltre centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, secondo una delle seguenti modalità, che sarà indicata subito dopo l'aggiudicazione:
- 25.1. mediante versamento su libretto di deposito o conto corrente bancario, le cui coordinate IBAN il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario;
- 25.2. qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 4, d. lgs. 1.9.1993 n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nell'ipotesi in cui il residuo prezzo non ecceda il credito fondiario nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese, v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), mediante pagamento diretto all'istituto creditore;
- 25.3. qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 comma 4, d. lgs. 1.9.1993 n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nell'ipotesi in cui il residuo prezzo ecceda il credito fondiario nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese, v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa), mediante pagamento diretto all'istituto creditore nei limiti suddetti, nonché, per la parte eccedente, mediante le modalità indicate al prec. n. 25.1.;
- 26) nelle ipotesi previste dai precedenti nn. 25.2 e 25.3, per la parte di prezzo che sarà pagata direttamente al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o altro documento contabile equipollente, comprovante l'avvenuto versamento (conformemente a quanto prescritto dall'art. 585, primo co. cpc e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa);
- 27) ove non avverrà il tempestivo versamento del residuo prezzo, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione (conformemente a quanto prescritto dall'art. 574, terzo co. cpc e dall'art. 587, primo co. cpc) e saranno adottati i provvedimenti prescritti dagli artt. 587 cpc, 176 disp. att. cpc e

177 disp. att. cpc;

- 28) sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale (conformemente a quanto prescritto dall'art. 2, comma settimo D.M. 227/2015 e dai provvedimenti del GE richiamati in premessa); qualora l'aggiudicatario voglia usufruire di agevolazioni fiscali, e non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo, depositare apposita istanza in tal senso, rivolta al Giudice dell'Esecuzione, e corredata di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di idonea documentazione e comunque di ogni altro elemento che la legge prescrive relativamente al regime fiscale di cui intende beneficiare; si evidenzia che è esclusivo onere ed interesse dell'aggiudicatario individuare e consegnare tempestivamente la documentazione idonea all'ottenimento dei benefici fiscali richiesti, accertarsi della corretta tassazione, nonché promuovere eventuali impugnazioni e/o contestazioni avverso la tassazione stessa; l'aggiudicatario inoltre, se non avesse già evidenziato tale circostanza nella domanda di partecipazione, ovvero nel verbale di aggiudicazione, deve, ad aggiudicazione avvenuta, al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo, specificare se coniugato e, in ipotesi positiva quale sia il regime patrimoniale della famiglia;
- 29) il professionista delegato provvederà alla redazione della bozza del decreto di trasferimento ed all'esecuzione delle formalità di trascrizione, registrazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle ipoteche e di ogni altra eventuale formalità indicata nel decreto di trasferimento; gli importi occorrenti per le spese e compensi rispetto a tali attività saranno a carico dell'aggiudicatario (v. i provvedimenti del GE richiamati in premessa) ed il professionista delegato provvederà al pagamento delle suddette spese, oneri tributari e compensi non appena conoscerà i provvedimenti di tassazione e liquidazione, anche qualora tali provvedimenti fossero contestabili da parte dell'aggiudicatario, utilizzando il fondo spese di cui al precedente n. 9; qualora esso non fosse sufficiente l'aggiudicatario sarà tenuto a versare una integrazione al più tardi contestualmente al versamento del residuo prezzo; qualora, invece, gli oneri a carico dell'aggiudicatario siano inferiori alle somme forfetariamente versate, la differenza sarà restituita subito dopo l'espletamento delle formalità relative al decreto di trasferimento (v. supra n. 9);
- 30) quando il professionista ritiene probabile che la vendita con incanto ex art. 576 cpc possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene propone ricorso al Giudice dell'esecuzione ex art. 591 ter cpc;

disposizioni conclusive

Del presente avviso è realizzato un originale cartaceo sottoscritto analogicamente dal professionista delegato, custodito, fino all'espletamento delle operazioni di vendita, dal professionista delegato stesso e successivamente inserito nel fascicolo della procedura esecutiva presente presso il Tribunale di Siracusa. Di esso è data pubblicità, conformemente alle prescrizioni dei provvedimenti del GE richiamati in premessa,

- a. mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>),
- b. mediante pubblicazione (unitamente ai provvedimenti del GE, alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e www.tribunalesiracusa.it.
- c.

c.1. mediante pubblicazione (unitamente alle foto dell'immobile contenute nella relazione dell'esperto, all'offerta minima (evidenziata nell'avviso medesimo) e del contatto del professionista delegato e custode (anch'essi evidenziati nell'avviso) sui siti internet casa.it, idealista.it, bakeka.it;

c.2. mediante pubblicazione (unitamente ai provvedimenti del GE, alla/e relazione/i dell'esperto e parte dei relativi allegati) sul sito internet www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto professionista delegato, previa richiesta da formulare per iscritto, al recapito pec del professionista delegato indicato nel presente avviso.

Si avvisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato nei luoghi indicati nel presente avviso.

Si evidenzia che il presente avviso, nella forma e nel contenuto, costituisce compiuta esecuzione dei provvedimenti del G.E. richiamati espressamente in premessa, con cui sono state impartite specifiche istruzioni al riguardo.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Siracusa, 11 giugno 2025

il professionista delegato
avv. **Marco Lombardo**

