

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista

Il sottoscritto avv. Angelo RIPOLI, cod. fisc. RPLNGL71H05I754X, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Concita CULTRERA, ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **205/2023 R.G.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 settembre 2025 alle ore 10.00**, presso la sala aste telematiche del Tribunale di Siracusa nel Viale Santa Panagia, stanza n. 27, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista, il cui gestore della vendita telematica è la società ASTA LEGALE**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione e del fondo spese, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI
E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.****LOTTO unico**

“Diritto di piena proprietà di un **appartamento (bene principale) per civile abitazione**, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e piano seminterrato, sito in Carlentini con ingresso da Via Collodi n. 13, posto al piano primo e composto da sei vani e accessori, censito al foglio 19, p.lla 1377 sub 6, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, mq. 147 circa, r.c. € 402,84, (**e beni accessori/pertinenziali**), **locale garage** in Carlentini con accesso da Via Virgilio n. 12, posto al piano seminterrato, censito al foglio 19, p.lla 1377 sub 4, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 35 circa, r.c. € 101,23; e **locale deposito** in Carlentini con accesso da Via Collodi n. 13, posto al piano seminterrato, censito al foglio 19, p.lla 1377 sub 9, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 7 circa, r.c. € 14,46 ”.

Situazione urbanistica e catastale, descrizione irregolarità urbanistiche da sanare:

Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario Pec:angeloseverinorosario.circo@ingpec.eu
Via Atri n.2 – 96016 – Lentini (Sr) Recapito telefonico: 095/7835981

Per maggiori dettagli, si riporta nell'allegato n.6 l'atto di divisione precedentemente indicato.

IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 08/11/2023 riportato nell'allegato n.7, che l'area di sedime su cui è stato edificato il fabbricato di cui al Fg. 19, P.lla 1377 ricade all'intero della zona omogenea contrassegnata con il simbolo “B6” oggetto di piano attuativo denominato B6 (PPR Balate Zacco) del comune di Carlentini.

Ciò detto, al punto n.2 del predetto certificato viene riportato che la superficie contraddistinta dalla particella 1377 del foglio n.19 interessa una zona gravata da vincolo di tutela, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - assoggettata alla prescrizioni dettate dal “Piano Paesaggistico Regionale -Ambiti 14 e 17 – “Siracusa” Approvato con D.A. n.5040 del 20.10.2017.

Non essendo riportati nel predetto certificato in modo dettagliato le

tipologie di vincoli gravanti (totalmente/parzialmente) sull'area di sedime su cui sorge il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno e necessario effettuare ulteriori indagini ed approfondimenti consultando il Geoportale Regione Siciliana - Infrastruttura Dati Territoriali (sito web: <https://www.sitr.regione.sicilia.it/geoportale/>).

Dalle predette consultazioni è stato possibile individuare i vincoli di seguito indicati:

a) l'area di sedime su cui sorge il fabbricato ricade nell'area denominata Borgo San Leonardo, ricadente nel comune di Carlentini.

La predetta area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art.136, c.1, lettera d) del D.Lgs. n.42/2004 a seguito di Decreto Assessoriale del 30/08/2005, pubblicato nella gazzetta ufficiale della regione Siciliana il 07/10/2005;

b) parte dell'area di sedime su cui sorge il fabbricato rientra tra le aree tutelate per legge ai sensi all'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n.42/2004 quali: fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (.....) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

c) l'area di sedime sui cui sorge il fabbricato fa parte delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.134 comma 1, lettera c) del codice e sottoposte a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017.

Su tali aree si applica l'art.20 delle relative norme di attuazione.

Ciò detto, è possibile asserire che l'area di sedime su cui sorge il fabbricato, così come individuata nel superiore Piano paesaggistico, fa parte del:

· paesaggio locale 04: "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte", Contesto 4a, Livello di tutela 1 di cui all'art.20 delle norme di attuazione, giusto D.A. n.5040 del 20/10/2017;

d) l'area di sedime sui cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico di cui alla legge 3917/1811 e al R.D.L. n.3263 del 30/12/1923 e s.m.i.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.8 contenente, tramite il ricorso ad immagini estratte dal Geoportale Regione Siciliana - Infrastruttura Dati Territoriali -S.I.T.R., l'individuazione della tipologia di vincoli che interessano (totalmente/parzialmente) l'area di sedime su cui sorge il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche del lotto di vendita, lo scrivente ritiene necessario effettuare un excursus storico dei beni oggetto di vendita.

-EXCURSUS STORICO

Il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è stato edificato in esecuzione della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carlentini n.25 del 31/03/1999 e trascritta a Siracusa il 9/04/1999 ai nn.4672/3500.

Successivamente è stata rilasciata dal comune di Carlentini la concessione edilizia n.36 del 08/07/2003 (si riportano nell'allegato n.10 i documenti urbanistici precedentemente indicati con annessi elaborati grafici).

Ciò detto, dall'analisi dei documenti presenti all'interno delle concessioni sopra citate presenti presso l'archivio del comune di Carlentini, è stata rilevata dallo scrivente una raccomandata del 13/07/2006 prot. n. 12731 inviata dal predetto comune alla Ditta Omissis (committente), all'Ing. Omissis e p.c. al Comando di Polizia Municipale Settore edilizia, con oggetto: Scadenza validità Concessione edilizia per decorrenza dei termini di ultimazione lavori. Nella predetta comunicazione venivano richiamati:

- la concessione edilizia n. 36 del 08/07/2003;
- la data di inizio dei lavori del 08/07/2003 e veniva comunicato che la C.E. era scaduta in data 07/07/2006;
- si faceva presente che non era stata inoltrata alcuna comunicazione inerente sullo stato dei lavori degli interventi previsti in concessione e che entro il termine di validità della concessione nessuna richiesta di proroga motivata era stata inoltrata per l'ultimazione dei lavori.

Effettuate le superiori premesse, il comune di Carlentini avvertiva i destinatari su conseguenze ed adempimenti da porre in essere (si riporta nell'allegato n.11 la predetta raccomandata).

A seguito della superiore missiva, lo scrivente ha inoltrato in data 14/02/2024 una pec all'ente locale chiedendo se i lavori eseguiti in forza della seconda concessione edilizia n.36 del 08/07/2003 sono da considerarsi regolari o meno (si riporta nell'allegato n.12 la predetta pec).

Alla predetta istanza lo scrivente non ha ricevuto da parte del comune di Carlentini alcuna risposta.

Alla luce dei fatti esposti, lo scrivente prende atto della dichiarazione ed attestazione congiunta dei dividendi riportata nella sezione denominata: "Disposizioni Comuni" dell'atto di divisione del 09/01/2007 repertorio n.902, raccolta n.185 a rogito notaio Omissis, registrato a Lentini il 22/01/2007 n.140 serie 1t (riportato nell'allegato n.6 della presente relazione) con riferimento alle due concessioni edilizie

rilasciate dal comune di Carlentini per la realizzazione dell'edificio ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.

Infine da comunicazione del comune di Carlentini del 10/11/2023 protocollo partenza n.23032/2023 (riportato nell'allegato n.12 della presente relazione) non risultano, a far data dal 2007, ulteriori titoli edilizi, certificati di abitabilità o SCA (a meno di essere presenti all'interno delle concessioni sopra citate) procedure amministrative e/o sanzionatorie intestate ad Omissis.

Ciò premesso, si procederà di seguito ad indicare per i beni oggetto di pignoramento le difformità edilizie ed urbanistiche rispetto all'ultimo titolo edilizio c.e. n.36 del 08/07/2023.

1) Appartamento per civile abitazione sito in Carlentini, con ingresso da Via Collodi n.13, posto al piano primo.

Difformità edilizie-urbanistiche riscontrate:

1.1. Demolizione della parete che da progetto separava il salone dalla camera e successiva diversa articolazione dello spazio interno mediante la realizzazione di tre ambienti (bagno n.2, camera n.3 e salone);

1.2. realizzazione tra la cucina ed il nuovo salone di una porzione di parete divisoria e di una porta interna;

1.3. posa in opera tra la camera n.3 ed il salone di una porta;

1.4. demolizione del muretto presente da progetto nella cucina;

1.5. demolizione di n.2 pareti del disimpegno e successiva realizzazione di una nuova parete con porta interna per delimitare il nuovo disimpegno;

1.6. demolizione della parete che da progetto separava la lavanderia dalla cucina;

1.7. rimozione della porta che secondo il progetto collegava la camera con il disimpegno. Chiusura del predetto foro.

Realizzazione sul predetto muro in adiacenza di un nuovo foro con successiva collocazione di una porta interna ;

1.8. realizzazione di un camino all'interno della cucina con relativa canna fumaria esterna per l'estrazione dei fumi prodotti dalla combustione;

1.9. demolizione e nuova collocazione della parete tra ripostiglio e disimpegno;

1.10. rimozione della porta tra il locale lavanderia ed il disimpegno;

1.11. spostamento della parete tra la camera n.2 (da progetto indicata come camera) e la lavanderia;

1.12. realizzazione di una nuova porta-finestra esterna nel bagno n.2;

1.13. riduzione, oltre la tolleranza prevista per legge, della larghezza della porta-finestra esterna della camera n.3;

1.14. riduzione, oltre la tolleranza prevista per legge, della larghezza della porta esterna della cucina

prospiciente la via Virgilio diversamente dall'ultimo titolo edilizio;

1.16. modifiche dei parapetti riguardanti i balconi/verande.

2. Locale garage sito in Carlentini con accesso da Via Virgilio n. 12, posto al piano seminterrato.

Difformità edilizie-urbanistiche riscontrate:

2.1. Realizzazione di due pareti divisorie per permettere l'accesso al predetto locale anche internamente attraverso il vano scala, trasformando di fatto l'intercapedine, prevista nell'ultimo titolo edilizio, in un disimpegno;

2.2. realizzazione e posa in opera di una porta interna di collegamento tra il locale garage e l'attuale disimpegno (prima denominato intercapedine);

2.3. divisione tramite pareti dell'ambiente che da ultimo titolo edilizio era destinato ad un singolo garage in due garage di cui: uno oggetto di pignoramento ed il secondo di proprietà di altro soggetto estraneo alla procedura;

2.4. realizzazione in una parte del locale garage, oggetto di pignoramento, di un soppalco in acciaio.

3. Locale deposito sito in Carlentini con accesso da Via Collodi n.13, posto al piano seminterrato.

Difformità edilizie-urbanistiche riscontrate:

3.1. divisione tramite pareti del locale vasche e deposito che da ultimo titolo edilizio era uno spazio comune all'intero edificio.

Successivamente il predetto ambiente attraverso lavori edili e pratica catastale difformi dal titolo edilizio ha dato origine a tre ambienti. Uno di questi ambienti, il sub.9, è stato assegnato con l'atto di divisione del 2007, ai debitori eseguiti;

3.2. realizzazione di una porta per permettere l'accesso al locale deposito, attraverso l'attuale disimpegno (prima denominato intercapedine);

3.3. realizzazione di n.2 fori sulle pareti di separazione tra il deposito e l'attuale disimpegno (prima intercapedine).

Infine, con riferimento all'ultima parte del quesito relativa al rilascio del certificato di destinazione urbanistica ed alla presenza di vincoli gravanti sull'area di sedime su cui sorge l'edificio, ove sono ubicati i beni oggetti di pignoramento, si rimanda alla risposta già fornita dallo scrivente al quesito n.4 punto n.IV.

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie.

Essendo presenti, come già indicato nella risposta al quesito n.4 punto n.VI, per i beni oggetti di pignoramento delle difformità edilizie urbanistiche successive al rilascio dell'ultimo titolo edilizio, si procederà di seguito a verificare l'eventuale possibilità di una regolarizzazione ex post.

-Appartamento per civile abitazione-

Le difformità edilizie-urbanistiche relative all'appartamento per civile abitazione, indicate nelle pagg. 40-42, sono classificabili, interessando anche le modifiche ai prospetti, nell'insieme come parziali difformità al permesso di costruire.

Ciò detto, si potrebbe ipotizzare di regolarizzarle attraverso l'applicazione dell'art.14 della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) ma ciò non è possibile in quanto l'area di sedime, su cui sorge il fabbricato, è soggetta ai vincoli di tutela paesaggistica (come indicato nella risposta al quesito 4, punto n.IV) e gli interventi edili in difformità riscontrati non rientrano nei casi per cui è possibile applicare l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso l'applicazione dell'art.167 c.4 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Ciò detto, non potendo regolarizzare le difformità edilizie ed urbanistiche precedentemente indicate nelle pagg.40-42 per i motivi superiormente esposti, bisognerà intervenire per riportare l'immobile in conformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Per determinare i costi da sostenere lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.14.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di 24.206,99 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 25.417,34 euro.

-Locali garage e deposito-

Le difformità edilizie ed urbanistiche, indicate nelle pagg. 42 e 43, riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio sui locali garage e deposito di proprietà dei debitori eseguiti dovrebbero essere regolarizzate tramite l'applicazione dell'art.14 della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), ma ciò non è possibile in quanto l'area di sedime, su cui sorge il fabbricato, è soggetta ai vincoli di tutela paesaggistica (come indicato nella risposta al quesito

4, punto n.IV) e gli interventi edili realizzati in difformità, con particolare riferimento alla trasformazione dell'intercapedine ubicata nel piano seminterrato in un disimpegno e quindi con nuova superficie utile e volume per la parte fuori terra, non rientrano nei casi per cui è possibile applicare l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso l'applicazione dell'art. 167 c.4 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. Ciò detto, non potendo regolarizzare le difformità edilizie ed urbanistiche precedentemente indicate nelle pagg.42-43 per i motivi superiormente esposti, bisognerà intervenire per riportare i predetti ambienti in conformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Per determinare i costi da sostenere lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzo regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.15.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di 4.338,14 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 4.555,05 euro.

I costi totali per gli oneri di regolarizzazione edilizia ammontano ad € 43.408,31 (così come descritti e quantificati nella perizia di stima a pagg. 59-60) e sono interamente a carico dell'aggiudicatario essendo stati decurtati dal prezzo di stima.

L'immobile (così come risulta da pag. 48 della perizia di stima) non è provvisto di APE in quanto, allo stato attuale, non è possibile redigerla, in quanto sono presenti nell'immobile difformità edilizie-urbanistiche non sanabili

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile è allo stato occupato dai debitori, giusta autorizzazione ex art. 560 c.p.c.

Prezzo base: € 48.750,00

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 36.562,50

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 23 / 09 / 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

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

Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione e fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Siracusa nella Via Alcibiade n. 60/A. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se

l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, e quello versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- **la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile per il versamento della cauzione e del fondo spese, da eseguire con titoli separati, che devono essere allegati alla domanda di partecipazione e inseriti all'interno della busta;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze, ove fosse necessario;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

- L'offerente, al momento della presentazione dell'offerta, deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, o indicare il proprio indirizzo PEC risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato sia per il versamento della cauzione, sia per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare **anticipatamente e separatamente**, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, nonché una somma pari al 20% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 205/2023 R.G.Es. al seguente IBAN IT09N053871710000004415981,

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 205/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", e con causale "Proc. Esecutiva n. 205/2023 R.G.Es. R.G.E., lotto unico, versamento fondo spese", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo per cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00)

in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nel caso di offerta telematica, inoltre in caso di offerta cartacea inserire anche, e in modo separato, un assegno circolare non trasferibile o vaglia circolare non trasferibile sia per la cauzione che per il fondo spese, entrambi intestati all’avv. Angelo RIPOLI, professionista delegato, non trasferibili.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;*
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle 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 ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, ASTA LEGALE, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Si dà, altresì, atto che l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio) nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo e che, in caso di inadempimento, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà parimenti che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

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. 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 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o dalla comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione, in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche e maggiori informazioni possono essere reperite presso il custode, al numero di cellulare 3497456834.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTA LEGALE al numero 0280030012.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it ;
- pubblicazione, a cura di ASTA LEGALE, dell'annuncio di vendita sui siti internet privati: casa.it, idealista.it, bakeka.it, astalegale.net, asteimmobili.it, portaleaste.com, pubblicomonline.it;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa 04 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Angelo Ripoli