

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Avviso di Vendita**

Il sottoscritto Avv. Sandro Radino, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **247/2024 R.G.E.I.**

**AVVISA**

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

**SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO**

con l'osservanza della modalità telematica secondo il modello della **vendita sincrona mista**, regolata dall'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia del 26.2.2015 n. 32, previste dall'ordinanza *ex artt.* 569 e 591bis c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, al prezzo infra indicato gli immobili che vengono infra descritti,

**AVVISA QUINDI**

Che il **giorno 30 settembre ore 09:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza 26 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale), il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

**LOTTO N. 1:** immobile residenziale di tipo economico, con annesso garage interno, allibrato in Pachino (Sr) al catasto categoria A/4, abitazioni di tipo economico, cioè unità immobiliari con standard abitativi ordinari, finiture di qualità media e caratteristiche costruttive semplici e funzionali. Lo stesso è composto dalle seguenti unità immobiliari: a) al foglio 14, p.lla 676 sub 3 (Piano T), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 168 mq, rendita € 402,84; b) al foglio 14, p.lla 676 sub 4 (Piano T), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 73,34. L'immobile è posto all'incrocio della Via Alcide De Gaspari con la Via Cappellini; l'accesso avviene dal civico di Alcide De Gaspari 65, ma anche dalla Via Cappellini tramite il garage comunicante internamente all'abitazione.

**Prezzo base d'asta: € 103.550,00;** ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima, può essere pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  e pertanto pari ad **€ 77.662,50. In caso di gara il rilancio minimo è di € 6.000,00. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO N. 2:** è costituito dai tre appezzamenti in C.da Pipitona di Portopalo di Capo Passero, i quali risultano strumentali all'attività agricola, peraltro poco distanti tra loro, formando nell'insieme un capitale fondiario organico e funzionale, comprensivo di abitazione rurale. Gli appezzamenti costituenti il lotto in questione, pianeggianti, molto ravvicinati tra loro, ad un'altitudine di 15,00 metri s.l.m., risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al Comune di Portopalo di Capo Passero al Foglio di Mappa 41, come riportati nella tabella seguente: insistono serre e n.2 capannoni prefabbricati,

costituisce un primo appezzamento del lotto 2, di forma quadrangolare. Di lì a breve, 50 metri circa, insiste un secondo appezzamento agricolo, costituito dalle p.lle 67, 93, 238, 1289 e 1412, di forma regolare oblunga, con sviluppo Nord-Sud, parte a serre, parte a seminativo irriguo scapolo (orto da pieno campo), con entrostante un magazzino semi-diruto. Altri 50 metri a Est dal secondo e si raggiunge un terzo appezzamento agricolo investito gran parte a serre, costituito dalle p.lle 227, 920 e 1061, di forma regolare.

**Prezzo base d'asta: € 461.738,00;** ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima, può essere pari al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$  e pertanto pari ad € 346.303,50. **In caso di gara il rilancio minimo è di € 24.000,00. Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

#### Disponibilità dei Beni

Ad oggi gli immobili di cui al LOTTO n. 1 e al LOTTO n. 2 sono occupati dal debitore esecutato, ma la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

### INDICAZIONI URBANISTICHE

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sopra specificato e quale risultante dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima alla quale si rinvia, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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

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

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

legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Dalla CTU si evince, per il **LOTTO n. 1**: l'abitazione, di fatto, risulta essere distribuita su due livelli, piano terra e piano primo. Strutturalmente è realizzata in muratura portante in elevazione costituita da blocchi in tufo e malta cementizia, con fondazione a trincea e solai in latero-cementizio gettati in opera. L'altezza dell'intradosso al piano terra è pari a m 3,73, quella al piano primo a m 3,30. I pavimenti sono in maiolica. Esternamente l'immobile si presenta con intonaco finito e tinteggiato con idropittura; i divisori, laddove non sono portanti risultano realizzati in laterizio; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio anodizzato pre-verniciato e dotati di vetro camera; la pavimentazione è realizzata con piastrelle tradizionali in maiolica; gli impianti, elettrico ed idrico, risultano della tipologia sotto traccia; i servizi WC presentano finiture discrete e lo stato conservativo/manutentivo dell'immobile è buono, eccezion fatta per alcune zone che mostrano evidenti chiazze di muffa dovute ad infiltrazioni di umidità, soprattutto ai vani del piano primo. Varcando l'accesso da Via De Gasperi 65 ci si trova nel vano disimpegno/ingresso, dal quale si può accedere sia ai vani del piano terra, che al piano primo tramite una rampa di scale. Proseguendo al piano terra attraverso un corridoio alla sinistra si intercetta un primo vano di m<sup>2</sup> 54,24, un secondo vano di m<sup>2</sup> 9,88, un terzo vano di m<sup>2</sup> 16,73; mentre alla destra attraverso un'ampia apertura senza infisso ci immette nel vano soggiorno/pranzo di m<sup>2</sup> 22,97; attraversando il quale si intercetta il vano cucina di m<sup>2</sup> 13,50; che comunica attraverso un porta direttamente al garage di mq 21,20; quest'ultimo attraverso un'altra porta comunica nuovamente con l'abitazione; attraversandola, alla sinistra v'è il vano bagno di m<sup>2</sup> 9,34 completo dei servizi igienici e doccia. Salendo, invece, dalla rampa di scale, realizzata in cemento armato, ci si immette in un primo vano con le vistose macchie di umidità prima accennate, di m<sup>2</sup> 14,50; e alla destra su un secondo vano cucinino di m<sup>2</sup> 11,05; fuori v'è l'ampio terrazzo; due balconcini, uno sulla via Cappellini e l'altro sulla Via De Gasperi sporgono a sbalzo dal terrazzo per complessivi m<sup>2</sup> 21,50. Dall'esamina della posizione edilizia dell'immobile, come richiesta presso l'U.T. del Comune di Pachino, risulta la Licenza di Costruzione n°178 del 29.4.1967, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità del 24.10.1967. Si riscontrano difformità sia al piano terra, che al piano primo. Nel dettaglio, al piano terra in base alla planimetria di progetto il vano bagno è stato realizzato al posto del vano camera di m<sup>2</sup> 9,34 ampliando il vano soggiorno/pranzo; lieve modifica dei tramezzi ad angolo (martello) del garage tra le due porte di accesso all'abitazione; eliminazione del tramezzo che divide il vano cucina col vano pozzo luce. Al piano primo il vano casotto di m<sup>2</sup> 11,50 è stato ampliato a mq.14,90 e realizzato anche il vano cucinino di m<sup>2</sup> 11,05. Detti ampliamenti, in base alle vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. non sono sanabili. Di conseguenza, per il calcolo della superficie commerciale, va considerato il ripristino delle opere allo stato assentito. Il bene di cui alle superiori righe non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Dalle verifiche risultano che sugli immobili del presente lotto gravano formalità di iscrizioni di ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

Regolarità urbanistica ed Edilizia

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, i titoli edilizi rinvenuti riguardano la Licenza di Costruzione n°178 del 29.4.1967 e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 24.10.1967. Dal Certificato della Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T. del Comune di Pachino, l'immobile ricade in "Zona B".

Nel dettaglio, per il caso di specie, la densità edilizia massima sarà di mc./mq.5. Irregolarità urbanistica Le difformità riscontrate nell'abitazione rurale, di cui alla p.lla 676 subalterni 1 e 2 del foglio 14, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, con modifiche delle tramezzature non portanti, sanabili; mentre al piano primo l'aumento di volume e di superficie non è sanabile ed occorre il ripristino dei luoghi allo stato assentito. Il tutto, comporta la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, seguita dalla S.C.A. e dalla Docfa, i cui costi sono stimati nella CTU e detratti dal valore finale della stima, che resteranno così a carico dell'acquirente. In sostanza, la planimetria catastale, come depositata all'Agenzia del Territorio, è in linea con lo stato attuale dell'immobile, comprensiva di tutti gli interventi edilizi sopra descritti e in assenza di titolo autorizzativo dal 1967 ad oggi. Si configura così una doppia non conformità, catastale ed urbanistico-edilizia, i cui costi per la risoluzione sono determinati nella CTU e detratti dal valore di stima dell'immobile.

#### Prestazione Energetica

L'immobile è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica).

Per il **LOTTO n. 2**: risulta che lo stesso è costituito da tre appezzamenti:

#### 1° Appezzamento

Unità immobiliare abitativa rurale, di cui alla p.lla 1175 sub 1 e 2, risulta essere al piano terra, quindi unico livello. L'accesso principale si ha ad Est per il tramite di un grande infisso in alluminio con tre ampie ante. Varcando detto ingresso ci si immette in un locale disimpegno/ingresso di m<sup>2</sup> 24,40 circa, con tetto a falda in travi in legno lamellare e copertura in coppo siciliano, l'altezza dell'interpiano varia da un massimo di m 3,00 ad un minimo di m 2,50. Dal suddetto locale è possibile accedere sia al corpo di fabbrica di cui al sub 2 (ex stalla) caratterizzato da un ampio locale di m<sup>2</sup> 54,20 con altezza dell'interpiano di m 3,50 ed annesso servizio WC di m<sup>2</sup> 3,30, con identica tipologia di copertura a proposito del locale disimpegno/ingresso, che ad un ulteriore ampio locale di m<sup>2</sup> 54,50 ove è collocata la cucina con annesso servizio WC di m<sup>2</sup> 3,90, con tetto a falda in pannello isopan. Dal suddetto locale, attraverso una porta, ci si immette praticamente nell'originario immobile, ante 67, come riportato nell'allegata planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio, con altezza media dell'interpiano pari a m 3,10 e copertura con solaio in laterocemento gettato in opera. Si articola con l'ampio vano di m<sup>2</sup> 46,20 dotato di un servizio WC di m<sup>2</sup> 5,00 circa e di n.2 aperture con infissi che permettono l'accesso sia ad ulteriori quattro vani rispettivamente di m<sup>2</sup> 14,60, di m<sup>2</sup> 9,90, di m<sup>2</sup> 18,75 e di m<sup>2</sup> 11,80, che ad una tettoia in isopan di m<sup>2</sup> 29,80. Da questa tettoia si può accedere sia al terrazzo, tramite una rampa di scale che ad un vano di m<sup>2</sup> 14,40 circa. La struttura del fabbricato è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo e malta cementizia; le pareti perimetrali risultano finite con intonaco a tre mani ultimato con tonachina e tinteggiato con idropittura; i divisori risultano realizzati in laterizio ed altri in cartongesso; la pavimentazione è con piastrelle tradizionali in maiolica; impianti elettrico ed idrico risultano essere della tipologia sotto traccia; gli infissi sono in alluminio con vetro camera ed i serramenti interni in legno tamburato; i servizi WC presentano finiture essenziali e lo stato conservativo/manutentivo dell'immobile risulta essere mediocre. La superficie coperta del fabbricato è pari a m<sup>2</sup> 339,15 e differisce da quella planimetrica, di m<sup>2</sup> 193,50 che includeva una stalla ed un'abitazione rurale. Tale differenza di superficie è dovuta ad una serie di ampliamenti e fusioni subiti dall'immobile nel corso degli anni. Per il suddetto stabile ove ricadono le u.i. oggetto del presente lotto di

vendita non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi, come da dichiarazione rilasciata dal competente U.T.C.. di conseguenza, considerata la non sanabilità delle opere effettuate (ampliamento con fusione), la superficie commerciale corrisponde alla superficie planimetrica pari a m<sup>2</sup> 193,00. Inoltre, non esistendo pubblica fognatura, né pubblico acquedotto, non si hanno notizie in merito a provvedimenti autorizzativi circa lo smaltimento reflui civili nonché l'approvvigionamento d'acqua per uso domestico. Il bene di cui alle superiori righe NON rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata. L'abitazione rurale sopra descritta, unitamente alle p.lle 422 e 423, costituisce uno dei tre appezzamenti fondanti il lotto 2. Tutte le serre insistenti nel lotto sono destinate alla coltivazione delle diverse varietà di pomodoro tipiche del comprensorio. La maggior parte sono in acciaio e copertura in film plastico, modulari (multiple) a formare più blocchi a seconda della conformazione dell'appezzamento di terreno a disposizione. Ogni modulo ha larghezza di m 8,50, altezza di m 2,5 e sovrastante copertura curvilinea (archetti). Sono dette serre fredde in quanto non sono accoppiate a particolari impianti tecnologici che controllano alcuni parametri come la temperatura e la ventilazione, ma hanno teli antigrandine ed ombreggiamento. Il ciclo colturale prevede appunto la monocoltura del pomodoro, con un solo ciclo l'anno: a settembre vengono trapiantate le plantule (piantine in fitocelle); da dicembre in poi e sino a maggio /giugno si raccoglie; d'estate il terreno viene pacciamato (copertura con film plastico) per essere disinfestato dai parassiti terricoli e poter così ricominciare col nuovo ciclo della stessa coltura, superando i problemi di resistenza del suolo agrario. La p.lla 423 in parte è investita ad area di servizio sia dell'abitazione rurale, sia della logistica per la serricoltura. Sulla stessa insistono due blocchi di serre in acciaio multiple per complessivi m<sup>2</sup> 4.144. Sulla p.lla 422 insiste un primo capannone prefabbricato con struttura portante in metallo e copertura ai lati e al tetto in pannello coibentato di m<sup>2</sup>50; a fianco, un secondo capannone prefabbricato, aperto, con struttura portante in metallo e parziale copertura ai lati in pannello zincato, al tetto con film plastico m<sup>2</sup>126. Entrambi i capannoni sono utilizzati come ricovero dei mezzi tecnici utilizzati per la serricoltura. Per loro natura, essendo strutture precarie ed amovibili, non richiedono cubatura, ma semplici atti autorizzativi, oggi sanabili con una semplice C.I.L.A. tardiva. Ed ancora, vi insistono due blocchi di serre in legno per complessivi m<sup>2</sup> 1.780.

#### 2° Appezzamento

Il secondo appezzamento del lotto 2 è costituito dalle p.lle 67, 93, 238, 1289 e 1412, al suo interno insistono: sulla p.lla 67 un capannone aperto in struttura portante metallica e copertura curvilinea in film plastico di m<sup>2</sup>140, adibito a stalla aperta per il ricovero saltuario delle capre allevate allo stato semibrado dall'esecutato; adiacente allo stesso insistono semplici tettoie in lamierino che delimitano box in ferro a stabulazione libera per le capre per m<sup>2</sup> 100; sulla p.lla 1289 serre in acciaio per m<sup>2</sup> 2.280; le p.lle 93 e 238 consistono interamente di seminativo irriguo. La p.lla 1412, categoria catastale C/6 invece è un magazzino semi diruto, che in catasto andrebbe allibrato alla categoria F/2 collabente, senza rendita. Incustodito, realizzato in muratura portante con blocchi di tufo e malta cementizia e il solaio in latero-cemento; il ferro contenuto nelle travette di quest'ultimo è ossidato al punto tale da essere a rischio crollo. Urbanisticamente il fabbricato è regolare, dal momento che l'atto di acquisto del 30.12.2021 rogato dal Notaio Roberta Prado in Pachino recita ... i lavori di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto sono stati iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967, e che successivamente non sono stati realizzati interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di titoli abilitativi ....

#### 3° Appezzamento

Il terzo appezzamento del lotto 2 è formato dalle p.lle 227, 920 e 1061. Al suo interno

insistono: sulle p.lla 227 e 920 m<sup>2</sup> 1.440 di multiserre metalliche; sulla p.lla 1061 n.4 multiserre per complessivi m<sup>2</sup> 6.170, m<sup>2</sup> 830 di serre in legno e m<sup>2</sup> 400 di orto irriguo da pieno campo. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio del Genio Civile - Sezione Acquee - di Siracusa, con istanza di accesso agli atti a mezzo pec del 7.07.2025, lo scrivente riceveva comunicazione sempre tramite pec del 10.09.2025 con la quale l'Ufficio comunicava di aver rinvenuto gli estremi di una pratica pozzo ad uso irriguo nella p.lla 237 del foglio di mappa 41, codice pratica 999/P. intestata alla Ditta

ma che non era possibile visionare il fascicolo, costituito solamente in cartaceo, in quanto andato al macero per infiltrazioni d'acqua nell'archivio. Dalle visure catastali storiche la p.lla 237 risulta soppressa in data 11/10/2013, e la soppressione ha generato le p.lle 1225 e 1226 intestate a

Quindi non è possibile collegare detta risorsa ai fondi oggetto di pignoramento. Tuttavia, dall'Ufficio del Genio Civile - Sezione Acquee - di Siracusa risultano: - Attingimento n°13775 del 26.2.2019 per il prelievo d'acqua per irrigare Ha 0.63.05 di colture in serra nelle p.lle 422 e 423 del foglio 41 dal pozzo ubicato nella p.lla 423; - Attingimento n°12599 del 35.2017 per il prelievo d'acqua per irrigare Ha 1.40.00 di colture in serra nelle p.lle 67, 1061 e 1289 del foglio 41 dal pozzo ubicato nella p.lla 1289. Per queste risorse non esistono per gli anni successivi rinnovi degli attingimenti. Quindi i suddetti provvedimenti sono scaduti, da rinnovare, includendo anche le p.lle 227 e 920 dal momento che vi insistono le serre in acciaio, richiedendo anche nuova domanda di concessione nel pozzo della p.lla 1289.

Dalle verifiche risultano che sugli immobili del presente lotto gravano formalità di iscrizioni di ipoteca volontaria e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

#### Disponibilità dei Beni

Allo stato attuale, in base alle visure ipo-catastali di cui alla Relazione Notarile a firma del Notaio Filippo Morello, gli immobili del lotto 2, tutti in Portopalo al Foglio 41, risultano parte nella piena proprietà del debitore :

- In regime di comunione dei beni, ma come beni personali, le p.lle 227-920-1061, Giusto atto di divisione del 19 luglio 2023 a rogito notaio Filippo Morello;
- In regime di separazione dei beni, le p.lle 93-38-1412, giusto atto di compra del 30 dicembre 2021 a rogito del notaio Roberta Prado;
- In regime di separazione dei beni, le p.lle 67-1289, giusto atto di compera del 27 luglio 2016 a rogito del notaio Angelo Lazzara;
- e parte per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione dei beni con il coniuge:
- p.lla 422 giusto atto di compera del 26.7.2010 a rogito del notaio Giovanni Ali;
- p.lle 423 - 1175 sub 1 - 1175 su 2, giusto atto di compera del 29.7.2011.

In atto, il compendio immobiliare di cui al lotto N. 2 è condotto in locazione dal debitore esecutato con decorrenza dal 01.08.2025 e sino al 31.07.2026, non rinnovabile, locazione stipulata ad uso transitorio con la procedura e sottoposta alla condizione risolutiva espressa dell'emissione del decreto di trasferimento o della dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva .

#### INDICAZIONI URBANISTICHE

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, preso atto della totale assenza di titoli edilizi abilitativi e tenuto conto che trattasi di immobili realizzati in data antecedente al 1 Settembre 1967, fa fede la planimetria depositata in catasto. Dal Certificato della Destinazione Urbanistica rilasciato dall'U.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero, tutti i cespiti del Lotto 2 ricadono in "Zona E del verde agricolo". In particolare la distanza minima dai confini è pari a 10 metri. Ne consegue, che l'abitazione rurale, di cui alla p.lla 1175, entrambe le unità

immobiliari subalterni 1 e 2 si presentano difformi per aumento di volume e di superficie calpestabile.

#### Irregolarità Urbanistica.

Le difformità riscontrate nell'abitazione rurale (1° appezzamento), di cui alla p.lla 1175 subalterni 1 e 2, riguardano l'aumento di volume e di superficie con realizzazione di manufatti (vani e verande coperte) poste ad una distanza dal confine inferiore ai m 10,00.

Per le su esposte considerazioni, necessita il ripristino allo stato originario per come rappresentato nelle planimetrie catastali originali (ante 67) depositate all'Agenzia del Territorio, ovvero demolizione dei manufatti che aumentano i volumi e le superfici, i cui costi (comprensivi di smaltimento) quantificati a corpo, si attestano pari a € 15.00,00 che saranno detratti al valore finale di stima. La regolarizzazione dei tre capannoni prefabbricati, insistenti tra le p.lle 67 e 422, può facilmente risolversi con una C.I.L.A. in sanatoria del costo pari ad € 800,00, da detrarre al valore finale di stima. La regolarizzazione dei provvedimenti di prelievo acqua ad uso irriguo nelle risorse di cui alle p.lle 423 e 1289, considerato che per la seconda, prima di rinnovare l'attingimento, necessita domanda ex-nova o di variazione della concessione, occorrono € 1.700,00, somma anche questa da detrarre al valore finale di stima.

#### Prestazione Energetica.

Nessuno degli immobili appartenenti al lotto 2 rientra nella casistica per cui va prodotta l' A.P.E. (Attestazione di prestazione Energetica). Infatti lo stato originario dell'abitazione rurale, di cui alla p.lla 1175 subalterni 1 e 2, risulta fortemente mutato; il magazzino, di cui alla p.lla 1412, è fatiscente e quindi non in esercizio.

### **STATO DI POSSESSO ED ONERI CONDOMINIALI**

Dagli atti della procedura non vi sono sufficienti notizie in ordine a provvedimenti di assegnazione ad uno dei coniugi in sede di separazione o divorzio dell'immobile suddetto, né se la parte debitrice eseguita sia in regola con il pagamento degli oneri condominiali (se esistenti e dovuti).

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

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode degli immobili di cui al lotto 1 e 2.

Allo stato l'immobile di cui al **lotto 1** è occupato dal debitore che è autorizzato ad abitarlo.

Allo stato l'immobile di cui al **lotto n. 2** è occupato dal debitorie giusto contratto di locazione.

In ogni caso, l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà esonerare il custode dalla attuazione dall'ordine di liberazione; in mancanza di espresso esonero l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 cpc nell'interesse e senza spese dell'aggiudicatario o assegnatario.

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

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

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

(cartaceo), secondo le modalità di seguito indicate.

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

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

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

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

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

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

Il p.d. dà atto ed avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

#### **- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO**

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio sito in Siracusa (SR), viale Scala Greca n. 207, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, o anche prima previo appuntamento telefonico al n. 3384127701, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere l'assegno di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente contenente, a pena d'inefficacia, le generalità complete dell'offerente (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio e recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la sua sottoscrizione autografa (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri, es. procura speciale o certificato camerale), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafici del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni; nonché, a

pena di inefficacia, l'indicazione del lotto e dei lotti per i quali è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso; il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita), del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

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

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

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE IN CASO DI OFFERTA FORMULATA SU SUPPORTO ANALOGICO**

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare n. 247/2024 RGE (**un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta**), una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento).

**L'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 247/2024 RGE", di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque non inferiore al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la Società ASTA LEGALE, che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è: [astalegale.net](http://astalegale.net).

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

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte,

con la con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese; qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite un apposito modulo messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

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

**Le offerte presentate con modalità telematica** devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (*che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita*), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

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

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

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

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche

non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015 - **il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931752616.**

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

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

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare (**per ciascun lotto per il quale si presenta offerta**), pena l'inefficacia dell'offerta, **a mezzo bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 247/2024 versamento cauzione" ed è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, alla corresponsione, a mezzo bonifico su conto corrente con le modalità sotto indicate, al versamento del fondo spese, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 247/2024 versamento fondo spese", nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque non inferiore al quinto del prezzo proposto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente con le modalità previste e all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti:  
**IT28F0538717100000004736230.**

Si precisa che entro la predetta tempistica i versamenti degli importi richiesti per cauzione e del fondo spese dovranno essersi perfezionati, mediante **effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura**, con l'avvertimento che qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenni, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (es. procura generale o speciale nelle forme di legge).

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

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare l'assegno circolare non trasferibile e/o vaglia postale non trasferibile, intestati "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 247/2024 RGE" in misura non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione; b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile attestante l'avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria salvo quanto previsto dall'art. 149 –bis;

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

### AGGIUDICAZIONE

Nella data fissata per l'esame delle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, tramite l'accesso al portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo allo stesso con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

**Nel caso di unico offerente**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e si farà luogo alla vendita quando se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

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

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ed ogni altro elemento utile).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In ogni caso, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. non si procederà all'aggiudicazione o all'assegnazione e le operazioni di vendita saranno sospese per rimettere gli atti al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. per l'assunzione delle determinazioni consequenziali, giusta quanto disposto con l'ordinanza di autorizzazione alla vendita con delega al professionista.

Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585 co. II c.p.c.).

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

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

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E REGIME DELLE SPESE**

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

**A tal proposito si specifica che l'offerente è tenuto entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo alla corresponsione, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 247/2024 RGE" (per l'offerta analogica), di un fondo spese, nella percentuale indicata nell'avviso di vendita e comunque non inferiore al quinto del prezzo proposto per ciascun lotto, importo che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza; gli importi versati entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione verranno imputati prima a fondo spese e poi a saldo prezzo, con conseguente decadenza dell'aggiudicatario in ipotesi di versamento non integrale e non tempestivo; nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico su conto corrente con le modalità sopra previste.**

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

contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

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

#### **DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO**

**Si avvisa che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 co 4 c.p.c. nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo n. 231/2007 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.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI E PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

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

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche";

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

mediante pubblicazione – a cura di Asta legale – dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), [astalegale.net](http://astalegale.net), [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it), [portaleaste.com](http://portaleaste.com), [pubblicomonline.it](http://pubblicomonline.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati.

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

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

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Scala Greca n. 207,



ove, previo appuntamento telefonico al n. 3384127701, potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato.  
Siracusa, 12.06.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Sandro Radino

