

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 262/2015 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Giuseppe D'Agata, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04/02/2026 alle ore 12,00**, presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27), Viale Santa Panagia n. 109, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, 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 dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, anche integrative.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.fallcoaste.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it**. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, 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
comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali
rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via
telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Immobili posti in vendita:

LOTTO UNICO: Terreni siti in Carlentini Contrada Piano Viola, così
distinti: *Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di
Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 267 estesa are 04.62. Uliveto;*
*Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel
N.C.T. al foglio 31 particella 268 estesa Are 64.70. Uliveto; Terreno
agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al
foglio 31 particella 272 estesa Are 98.45. Uliveto; Terreno agricolo sito in
Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31
particella 273 estesa Are 15.94. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada
Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 274
estesa Are 38.35. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola,
Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 276 estesa Ha.
1.45.74. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di
Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 278 estesa Are 03.60. Uliveto;
Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di Carlentini, nel
N.C.T. al foglio 31 particella 266 estesa Are 78.59. Seminativo ed Are
09.63. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola, Comune di
Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 269 estesa Ha.1.03.43.
Seminativo e per Are 09.28. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada
Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al foglio 31 particella 270*

estesa Ca.00.06. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola,
Comune di Carlentini, nel N.C.T. al **foglio 31 particella 271** estesa
Ha.1.13.64. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada Piano Viola,
Comune di Carlentini, nel N.C.T. al **foglio 31 particella 275** estesa are
20.63. Seminativo e Are 03.92. Uliveto; Terreno agricolo sito in Contrada
Piano Viola, Comune di Carlentini, nel N.C.T. al **foglio 31 particella 277**
estesa are 32.24. Seminativo per Are.8.04. ed Uliveto per Are 24.20.
Prezzo base d'asta complessivi Euro 144.460,00 (prezzo come stimato dal
CTU in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le
regolarizzazioni specificate), con valore minimo dell'offerta pena di
inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 108.345,00. Minima offerta in
aumento €. 7.500,00.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si
trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella perizia
di stima, anche integrativa, pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47
del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive
modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che
l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle
disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui
all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione
della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla
notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, il professionista Esperto (CTU) nelle proprie relazioni anche
integrative, alle quali si rimanda espressamente per completezza, così

specifica quanto allo stato e regolarità dei beni oggetto di pignoramento, sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità.

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA del
25/02/2023:

- << ... In riferimento alla richiesta di chiarimenti ed aggiornamenti avvenuti a seguito anche di eventi incendiari che hanno interessato porzione dei terreni, interessati dalla procedura, avvenuti nel corso di svolgimento della stessa e per maggiori delucidazioni alla già depositata per tempo relazione di stima, il G.E. ha disposto durante l'udienza del 4 Marzo 2022 che l'esperto già nominato procedesse alla integrazione fornendo chiarimenti su quanto si è rilevato. Ed in particolare: 1) rilevato l'intervenuto incendio che ha coinvolto in parte il compendio staggitto; 2) rilevato altresì che non risultano puntualmente indicati, nella perizia di stima, i beni oggetto di esproprio da parte del Comune di Lentini; 3) che dalla certificazione notarile e dall'ispezione ipotecaria depositata, emerge una trascrizione di un obbligo edilizio in favore del Comune di cui non è chiaro l'oggetto, si dava mandato all'esperto stesso di effettuare un nuovo elaborato di stima, tenendo conto dei rilievi svolti dal custode nella relazione preliminare del 30/07/2019 e risponda alle segnalate criticità.

A seguito di ciò previa verifica della documentazione utile per lo svolgimento dell'incarico, l'esperto ha disposto un sopralluogo, al fine di verificare quanto accaduto successivamente alla redazione della precedente perizia, e prendere atto dell'attuale stato dei luoghi. Previo avviso delle parti a mezzo PEC si è recato sugli stessi in data 18/11/2022 dove alla presenza degli esecutati è stata effettuata una presa d'atto con rilievo

fotografico. Come da verbale dei Vigili del Fuoco si attesta che i terreni sono stati invasi da un incendio, vedasi verbale n.3671/01 del 29/06/2019, nel quale si evince che "sono andati bruciati oltre alla vegetazione boschiva, come relazionato sopra, anche una tenuta di circa 1 ettaro contenente alberi di ulivo." Pertanto alla luce dei fatti accaduti e dalla constatazione diretta sui luoghi è stata rideterminata la stima dei beni immobili con conseguenti e di seguito descritte risultanze. ... STIMA DEGLI IMMOBILI In conseguenza dell'incendio verificatosi in data 29/06/2019 l'intera superficie viene di seguito rideterminata per qualità: TERRENI Destinati ad Uliveto e seminativi del Comune di Carlentini TOTALE SUPERFICIE Ha.3.71.40. In conseguenza dell'incendio verificatosi in data 29/06/2019 l'intera superficie viene così di seguito rideterminata per qualità: Ha.3.00.00. Uliveto Ha.0.71.40. Seminativo. In relazione a quanto sopra ne consegue: Stima per valore commerciale o per confronto Effettuata una indagine sui valori di mercato per beni con caratteristiche e destinazioni similari in considerazione dello stato attuale si ha: Ha.3.00.00. x €18000/Ha. = €54000,00 Ha.0.71.40. x €12000,00 = €8568,00 Totale €62,568,00. TERRENI destinati a Uliveto e Seminativi Comune di Carlentini In conseguenza dell'incendio verificatosi in data 29/06/2019 l'intera superficie viene così di seguito rideterminata per qualità: TOTALE SUPERFICIE SEMINATIVA Ha.2.60.69. TOTALE SUPERFICIE ULIVETATA Ha.1.20.73. Pertanto il valore del terreno ubicato nel Comune di Carlentini al foglio 31 viene stimato in €53014,20 arrotondato in cifra netta a €53000,00 (EuroCinquantatremila,00)... .. Si ritiene che al valore dei terreni occorre sommare quale addizione ad

entrambi i cespiti quello attribuibile al bene "bacino di raccolta che viene determinato con una percentuale maggiorativa del 25% al valore quale comodo dei fondi. Pertanto si ha: =€.62568,00 + €.53014,20= €.115582,20 x 25% =€.28895,00.>>.

- << ... In merito al punto 2 lo scrivente al fine di verificare lo stato dell'arte della procedura in oggetto ha avanzato istanza al Libero Consorzio in data 25/11/2022 a mezzo PEC chiedendo notizie in merito "alla esistenza di presupposti per un proseguimento del progetto di ampliamento della strada SP 88 corrente in territorio di Carlentini , Cirico-Passo Viola della quale ci sono tracce di un progetto esecutivo Determina dirigenziale del 27/10/2015, che potrebbero interessare porzioni di terreno oggetto della procedura esecutiva 262/2015." In risposta di ciò il Capo del VII settore Dott. ... con nota pervenuta, Prot. 2597 del 2/212/2022 ha riferito testualmente: In riscontro alle note pervenute Prot. Gen.n.49040 del 25/11/2022 e Prot.Gen. n.49951 del 1/12/2022 si comunica che attualmente non ci sono presupposti per il proseguimento del progetto di ampliamento della S.P. 88 inserito nell'elenco annuale 2007 del programma triennale 2007/2009 per mancanza di risorse economiche" Pertanto anche se esiste un piano di esproprio, con vincoli ormai scaduti, mai attuato dal Comune di Carlentini allo stato attuale è da ritenersi che i terreni siano pur con un vincolo urbanistico, nella attuale disponibilità del cespite in capo ai ... eseguiti per l'intera entità catastale. A maggiore chiarimento si identificano come da elaborato in atti al Comune di Carlentini che eventuale esproprio dovrebbe riguardare: porzione della particella 266 per Mq.598,11, 269 per Mq.1006,25, 270 per Mq. 6, 271 per Mq.362,18, 276

per Mq. 384,43, 277 per Mq.69,15 ...>>.

- << ... In merito al punto 3 si fa rilevare che tale trascrizione emerge dall'atto notarile redatto in data 13/07/2006 dal Notaio Sebastiano La Ciura Rep.17910 e Raccolta 6573, sottoscritto in Lentini, atto unilaterale d'obbligo, con il quale si vincolava la superficie complessiva di Mq.640 e precisamente per Mq.340 per la particella 272 e Mq.340 per la particella 275 ai sensi della legge n.10 del 28/01/1977, per la destinazione alla costruzione di un fabbricato per il quale era stato presentato il rilascio di PC, un progetto di costruzione al Comune di Carlentini Prot.5922 del 3/04/2006, che aveva riportato il parere favorevole della Commissione Comunale nella seduta del 21/06/2006 e che il Comune aveva espressamente condizionato il rilascio del permesso di costruire alla stipula dell'atto d'obbligo come da comunicazione del 6/7/2006 Prot.13372. indirizzata ai richiedenti oggi eseguiti. Pertanto tale atto è da considerarsi esclusivamente per il raggiungimento di tale scopo.>>.

- << ... DESTINAZIONE URBANISTICA L'immobile ubicato nel territorio del Comune di Carlentini come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Carlentini in data 10/01/2023 riportato in catasto al foglio di mappa 31, particelle 266,267,268, 269,270,271,272, 273,274,275,276,277,278, ricade interamente secondo il P.R.G. vigente approvato con D.Dir n.440 /D.R.U del 12/04/2006, pubblicato sulla G.U.R.S. n.27 del 01/06/2006 in zona "E" (agricola) del restante territorio comunale di Carlentini. Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente. Strumento di attuazione Concessione edilizia per attrezzature ed impianti produttivi e per

fabbricati rurali a servizio della conduzione del fondo nonché per abitazioni. Interventi consentiti: 1 Edilizia residenziale per uso abitativo 2 Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo, 3 Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli; 4 Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali. Prescrizioni □ Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc./mq.; altezza massima mt.7,50 (2 piani f.t.); □ Per gli interventi di cui ai punti 2-3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima mt.7,00; □ Per gli interventi di cui al punto 4 la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art.22 della legge Regionale 71/78 e succ. Ulteriori precisazioni urbanistiche vedasi All. A Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 01/06/2016 dal Comune di Carlentini. - Che la superficie contraddistinta dalla p.lla n.270 e porzione delle superfici delle particelle n.266, 269, 271,276,277 del foglio 31 ricade su area inedificabile, soggetta ad esproprio, giusta variante urbanistica relativa al progetto di sistemazione ed allargamento della S.P. n.88 denominato Lentini-Ciricò- Passoviola, con delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22/11/2007, i cui vincoli preordinati all'esproprio ai sensi dell'art.9 del DPR n.327 /2001 sono decaduti , fatti salvi il provvedimento che ha comportato la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera in variante.;>>.

Si dà atto che il professionista Esperto ha allegato alla relazione di stima ed integrativa n. 2 certificati di destinazione urbanistica, il primo datato 01/06/2016 ed il secondo datato 10/01/2023, ai quali si rimanda per

completezza. Si evidenzia che l'Esperto in seno alla relazione di stima del 26/11/2016 per mero refuso di stampa, ha indicato il bene pignorato contraddistinto con particella 271 al "foglio 32", anziché quello corretto "foglio 31". Nella relazione integrativa il medesimo bene pignorato è stato poi correttamente indicato (foglio 32 particella 271).

Disponibilità del bene: OCCUPATO - Nel possesso dell'esecutato.

Prezzo base d'asta: €. 144.460,00, al netto dei costi indicati dall'Esperto nella relazione di stima, anche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Offerta minima, a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: €. 108.345,00;

Rilancio minimo di gara: €. 7.500,00.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

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 di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità in seguito indicata, **e deve depositare, con le medesime modalità, un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. **Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del 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; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FOMRA CARTACEA

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe D'Agata, sito in Siracusa, Via Adda 9/f, previo appuntamento telefonico (0931.483029 - 3496610688). 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 Giudice dell'Esecuzione, 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 (€16,00) 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, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. 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; 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

minorenne, 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;

✓ La descrizione del bene;

✓ L'identificazione 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, termine non soggetto a

sospensione feriale;

✓ L'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del

prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

✓ L'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del

prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

✓ L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le

comunicazioni prevista.

- 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.).

- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Invia Offerta" 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.fallcoaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it). 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, 5 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 minorenne, 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;

✓ la descrizione del bene;

✓ l'indicazione del referente della procedura;

✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

✓ il prezzo offerto;

✓ 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 e l'importo versato a titolo di fondo spese;

✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

✓ 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, a

titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%)

del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma,

pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite

n. 2 separati bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato a

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma

pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese

una ulteriore somma, pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto,

esclusivamente tramite n. 2 **(DUE) separati bonifici bancari** sul conto

corrente bancario intestato a "Avv. Giuseppe D'Agata N.Q. Delegato

Proc. Esec. n. 262/2015 R.G.E.I." al seguente IBAN:

IT39C0326817100052632825841.

I bonifici, con causale "Proc Esecutiva n. 262/2015, lotto unico, versamento

cauzione" e "Proc Esecutiva n. 262/2015, lotto unico, versamento fondo

spese", dovranno essere effettuati in modo tale che **l'accredito delle**

somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di

vendita telematica.

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".

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati. 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'art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.

- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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 con dette modalità precisate.

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 in versamento e in particolare: **a)** in caso di offerta cartacea n. 2 (DUE) distinti assegni circolari e/o

vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista,

l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di

cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo

di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; **b)** in

caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto

pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura

dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice

IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma

oggetto del bonifico;

✓ 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 eventuali ulteriori

spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M.

227/2015, non coperte dal fondo spese versato;

✓ Se il soggetto offerente è un extracomunitario, copia del permesso di

soggiorno in corso di validità;

✓ Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale

dei beni, copia de 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 minorenni, 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 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;
- ✓ Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato / visura 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.

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.fallcoaste.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 quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c..

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 tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Tanto nel caso di adesione alla gara, quanto in quello di mancata adesione

alla gara:

- qualora 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 quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, **ZUCCHETTI (FALLCO)**, 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.fallcoaste.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.fallcoaste.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 e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.

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

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" (pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - pvp.giustizia.it).

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 verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e

comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato

professionista delegato relativo a tali attività.

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, in particolare nel dettaglio

dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito

<https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione

della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono

essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe

D'Agata, previo appuntamento telefonico, sito in Siracusa Via Adda n. 9/f

(tel 0931483029 – 3496610688).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è

inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico

ZUCCHETTI (FALLCO) ai seguenti recapiti:

• numero call-center: 0444346211

• email: aste@fallco.it

• sito: www.fallcoaste.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle

ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30 escluso i festivi.

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 e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it.

Siracusa, 17 ottobre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe D'Agata