

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 29/2019 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 Concita Cultrera, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **14/11/2025 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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 comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Immobili posti in vendita:

- ✓ **LOTTO 5:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 22.** – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 66 mq.  
Prezzo base d'asta complessivi Euro 24.750,00 (ribassato rispetto a come stimato

dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle eventuali spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 18.562,50. Minima offerta in aumento €. 1.250,00.

✓ **LOTTO 6:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 23.** – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 71 mq. Prezzo base d'asta complessivi Euro 26.625,00 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle eventuali spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 19.968,75. Minima offerta in aumento €. 1.350,00.

✓ **LOTTO 7:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 25.** – Cat. C/6 – Classe 3 – Consistenza 60 mq. Prezzo base d'asta complessivi Euro 22.500,00 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle eventuali spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 16.875,00. Minima offerta in aumento €. 1.125,00.

✓ **LOTTO 10:** Ufficio al piano terra, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 3.** – Cat. A/10 – Classe 2 – Superficie lorda: 117 mq. Prezzo base d'asta complessivi Euro 78.975,00 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle eventuali spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 59.231,25. Minima offerta in aumento €. 3.950,00.

✓ **LOTTO 11:** Ufficio al piano terra, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 4.** – Cat. A/10 – Classe 2 – Superficie lorda: 117 mq. Prezzo base d'asta complessivi Euro 78.975,00 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle eventuali spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 59.231,25. Minima offerta in aumento €. 3.950,00.

✓ **LOTTO 12:** Ufficio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni n. 54/58-60/64 Piano T / Via Cassaro n. 52-54-56, censiti rispettivamente: al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 37.** – Cat. A/10 – Classe 2 –

Consistenza 19,5 vani, e al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 24.** – Cat. C/2 – Classe 4 – Superficie lorda magazzino: 141 mq. Prezzo base complessivo d'asta complessivi Euro 654.053,04 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 490.539,78. Minima offerta in aumento € 32.750,00.

✓ **LOTTO 17:** Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 13.** – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani. Prezzo base d'asta complessivi Euro 235.998,75 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 177.000,00. Minima offerta in aumento € 11.800,00.

✓ **LOTTO 18:** Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 14.** – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani. Prezzo base d'asta complessivi Euro 199.070,25 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 149.302,69. Minima offerta in aumento € 9.955,00.

✓ **LOTTO 19:** Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto **al foglio 30, particella 1166, sub. 16.** – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani. Prezzo base d'asta complessivi Euro 212.535,00 (ribassato rispetto a come stimato dall'Esperto in seno alle relazioni depositate al netto delle eventuali spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 159.401,25. Minima offerta in aumento € 10.650,00.

\*\*\*\*\*

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 integrative, pubblicate, 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, alle quale 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 di stima del 27 gennaio 2020: <<**

*... Altre informazioni utili per l'acquirente Spese che saranno poste a carico degli acquirenti. Gli acquirenti dovranno ancora sostenere alcune spese finalizzate al: A. rilascio di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, poiché l'ultima concessione edilizia è scaduta il 30.11.2016; B. completamento della facciata lato ovest; C. acquisizione del certificato di agibilità; D. acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente; E. installazione e collaudo dei due ascensori mancanti; F. collaudo dei due ascensori esistenti; Produco nel seguito una tabella in cui riporto per ciascuna tipologia di spesa, i costi complessivi e le particelle interessate. Tali costi sono stimati forfettariamente e includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria. Evidenzio che non mi è stato possibile ripartire le spese per ciascuna delle unità immobiliari interessate poiché, allo stato attuale, non è stato ancora costituito il condominio e, pertanto, non esistono quote millesimali ufficiali. Per lo stesso motivo non ci sono spese condominiali. ... ..*

	TIPOLOGIA DELLE SPESE	IMPORTO TOT. EURO	SUB. INTERESSATI
A	Rilascio di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, poiché l'ultima concessione edilizia è scaduta il	5.000	Tutte le 25 unità

	30.11.2016		
B	Completamento della facciata lato ovest	20.000	Tutte le 25 unità
C	Acquisizione del certificato di agibilità	15.000	Tutte le 25 unità
D	Acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente.	15.000	17,18,19,20,21, 22,23,24,25
E	Istallazione e collaudo dei due ascensori mancanti	30.000	17,18,20,21,9,10, 11,12
F	Collaudo dei due ascensori esistenti	3.000	22,23,13,14

\*\*\*\*\*

#### GARAGE AL PIANO INTERRATO

Sez.	Sub.	Sup.	Valore Unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
1	17	73	€ 500/mq	€ 36.500	Tinteggiatura	A B C D E
2	18	86	€ 500/mq	€ 43.000	Tinteggiatura	A B C D E
3	20	71	€ 500/mq	€ 35.000	Tinteggiatura	A B C D E
4	21	66	€ 500/mq	€ 33.000	Tinteggiatura	A B C D E
5	22	66	€ 500/mq	€ 33.000	Tinteggiatura	A B C D F
6	23	71	€ 500/mq	€ 35.500	Tinteggiatura	A B C D F
7	25	60	€ 500/mq	€ 30.000	Tinteggiatura	A B C D

MAGAZZINI AL PIANO INTERRATO

Sez.	Sub.	Sup.	Valore Unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
8	19	136	€ 500/mq	€ 68.000	Tinteggiatura	A B C D
9	24	141	€ 500/mq	€ 70.500	Tinteggiatura	A B C D

\*\*\*\*\*

UFFICI AL PIANO INTERRATO

Sez.	Sub.	Sup.	Valore Unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
10	2	119	€ 900/mq	€ 107.100	Devono essere eseguiti tutti i lavori di finitura, fatta eccezione per la pavimentazione.	A B C
11	3	117	€ 900/mq	€ 105.300	Devono essere eseguiti tutti i lavori di finitura, fatta eccezione per la pavimentazione.	A B C
12	4	117	€ 900/mq	€ 105.300	Devono essere eseguiti tutti i lavori di finitura, fatta eccezione per la pavimentazione.	A B C
13	5, 6, 7, 8	448	€ 1.650/mq	€ 738.200		A B C

APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO

Sez.	Sub.	Sup. appart., terrazzi e sottotetto	Valore Unitario	Stima	Lavori ancora da eseguire	Spese ancora da sostenere
14	9	169+86+6,65	€ 1.050/mq	€ 211.795	Tutti i lavori di finitura	A B C E
15	10	184,55+94+73,90	€ 1.050/mq	€ 252.306	Tutti i lavori di finitura	A B C E
16	11	175,55+68,14+70,70	€ 1500/mq	€ 320.692	/	A B C E
17	12	175,55+95,70+67,10	€ 1.050/mq	€ 241.351	Tutti i lavori di finitura	A B C E
18	13	83,55+65	€ 1500/mq	€ 148.950	/	A B C F
19	13	92+30,70+67,10	€ 1500/mq	€ 178.957	/	A B C F
20	14	83,55+40	€ 1500/mq	€ 139.575	/	A B C F
21	14	92+24,00+70,70	€ 1200/mq	€ 144.102	Svariati lavori di finitura	A B C F
22	16	169,55+69,50+6,65	€ 1500/mq	€ 283.380	Piano 1°: caldaia e fan coil. Piano 2°: sanitari.	A B C

Appartamento piano primo, secondo e sottotetto Foglio 30 part.lla 1166 sub 13

<< ...la configurazione attuale dell'appartamento non è rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito. Infatti, ho riscontrato che

*l'immobile, originariamente di tipologia duplex, ha subito delle modifiche finalizzate a rendere indipendenti i due livelli ed ottenere due distinte unità immobiliari: una al piano primo e l'altra al piano secondo. Le modifiche apportate riguardano: l'eliminazione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un'ulteriore rampa di scale in lamierino zincato, collocata nel vano scala comune ai sub 13 e 14 (foto n. 47).>>.*

\*\*\*\*\*

Appartamento piano primo, secondo e sottotetto Foglio 30 part.IIa 1166 sub 14

*<< ... la configurazione attuale dell'appartamento non è rispondente alla documentazione allegata alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata nel seguito. Infatti, ho riscontrato che l'immobile, originariamente di tipologia duplex, ha subito delle modifiche finalizzate a rendere indipendenti i due livelli in cui era originariamente distribuito ed ottenere due distinte unità immobiliari: una al piano primo e l'altra al piano secondo. Le modifiche apportate riguardano: l'eliminazione della scala di collegamento interna e la realizzazione di un'ulteriore rampa di scale in lamierino zincato, collocata nel vano scala comune ai sub 13 e 14 (foto n. 47).>>.*

\*\*\*\*\*

Relazione integrativa dell'Esperto del 19/05/2024.

*<< ... Nella relazione di stima redatta dal precedente esperto, Arch. Sonia Di Giacomo, in data 20/01/2020, le spese di regolarizzazione dei singoli immobili sono state calcolate solo per gli appartamenti distinti dai sub 13 e 14 avendo accertato una configurazione diversa sia da quella approvata con la concessione edilizia n. 337/2011, sia da quella rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto. Ciascuno dei due appartamenti, infatti, previsto su due piani, è risultato suddiviso in due distinti ed autonomi appartamenti, uno sito al primo piano e l'altro al secondo piano con annessi locali sottotetto. Il valore di stima calcolato dall'esperto teneva però conto solo dei costi di regolarizzazione catastale, valutati per ciascun nuovo immobile in € 750,00, senza tener conto dei costi di regolarizzazione urbanistica. Le criticità relative a questi due appartamenti sono affrontate nel seguito della presente relazione, in risposta al quarto chiarimento. Per quanto riguarda i "lavori da eseguire" all'interno dei singoli immobili riportati nella tabella di sintesi delle stime elaborata dal precedente esperto, si chiarisce che si tratta solo di una "informazione" sullo stato di completezza degli immobili. Il valore individuato dall'esperto è, infatti, riferito alle condizioni*

interne rilevate al momento dei sopralluoghi. In ordine alla voce "ulteriori spese da sostenere", si chiarisce che si tratta di una previsione dei costi che gli acquirenti dovranno ancora sostenere per:

A. rilascio di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, essendo ormai scaduta la concessione edilizia n. 377/2011; B. completamento della facciata lato ovest; C. acquisizione del certificato di agibilità; D. acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente; E. installazione e collaudo dei due ascensori mancanti; F. collaudo dei due ascensori esistenti. Riguardo a quest'ultima voce di costo si precisa che in realtà questa riguarda il solo ascensore a servizio degli immobili con accesso dal civico 62. Il precedente esperto, pur avendo individuato tipologia di spesa, particelle interessate per ogni singola tipologia e relativi costi, comprensivi di spese tecniche, imposte e diritti di segreteria, riteneva di non potere ripartire questi ultimi in quanto non si era ancora costituito il condominio e non erano quindi disponibili le quote millesimali ufficiali. In questa sede, a fronte della specifica richiesta del Professionista delegato, si propone di ripartire le singole spese fra gli immobili interessati, così come individuati dal precedente esperto, in proporzione alla loro superficie.

Si riporta di seguito la tabella delle spese elaborata dall'Arch. Di Giacomo, integrata con l'indicazione delle superfici complessive degli immobili interessati per ogni singola tipologia, considerati anche gli immobili estranei alla procedura.

	Tipologia spese	Importo	Sub interessati	Sup. tot. sub interessati
A	Rilascio nuova concessione edilizia per completamento lavori (ultima concessione scaduta il 30.11.2016)	5.000,00 €	Tutte le unità	3467,10
B	Completamento della facciata lato ovest	20.000,00 €	Tutte le unità	3467,10
C	Acquisizione del certificato di	15.000,00 €	Tutte le unità	3467,10

	agibilità			
D	Acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente.	15.000,00 €	17,18,19,20,21, 22,23,24,25,26	856,00
E	Installazione e collaudo dei due ascensori mancanti (civici 68 e 74)	30.000,00 €	17,18,20,21,9,10, 11,12	1152,12
F	Collaudo ascensore (civico 62)	3.000,00 €	22, 23, 13, 14	555,37

Totale spese = 88.000,00 €

*I costi che competono ai singoli immobili saranno indicati nella tabella finale di sintesi riportata al termine della presente relazione, dovendosi tenere conto delle modifiche da apportare ai valori di alcuni immobili in risposta ai prossimi quesiti.>>; << ... si ritiene che il valore dell'immobile di piano terra attualmente individuato in catasto al foglio 30, p.lla 1166 sub 37, ex sub 5-6-7-8 (all. 4) sia quello rideterminato in complessivi € 824.920,71 considerato che lo stesso è stato completato in forza dei lavori di cui alle CILA del 03/01/2019 e del 01/08/2019. Si ritiene però necessario modificare il suddetto valore a seguito di una lieve modifica della distribuzione interna accertata dallo scrivente nella sala destinata alla MRI, che rende l'attuale stato di fatto non conforme sia alla configurazione asseverata con l'ultima CILA del 01/08/2019 (all. 3), sia a quella rappresentata nella planimetria depositata in catasto (all. 5). Valutati rispettivamente in € 2.000,00 ed in € 600,00 i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivi di spese tecniche, oblazioni, diritti ed imposte, il valore finale dell'immobile è nuovamente così rideterminato: € (824.920,71 – 2.000,00 – 600,00) = € 822.321,00 (arr.) Appare infine opportuno evidenziare che detto importo, secondo le valutazioni del precedente esperto, è stato calcolato tenendo conto del valore delle opere eseguite per condurre l'immobile dallo stato rustico a quello attuale, stimato in € 421.720,00 (arr.).>>.*

<< ... Nel corso del sopralluogo richiesto dal G.E. per rilevare lo stato del deposito al piano interrato distinto in catasto al foglio 30, p.lla 1166 sub 24, è stata accertata la realizzazione di opere di rinforzo di una parte del solaio di copertura, costituite da un setto ed una piastra di base in c.a. e da una serie di puntelli metallici, come da foto di seguito riportate (foto 1-2-3).>>. La zona di solaio rinforzata corrisponde, a livello del soprastante piano terra, al calpestio della sala MRI del poliambulatorio ove risulta collocato un pesante macchinario diagnostico. Le opere di rinforzo riducono la funzionalità del deposito non consentendo l'accesso agli autoveicoli e riducendo lo spazio utilizzabile. Per le stesse opere non sono stati rinvenuti né il titolo autorizzativo edilizio né il previsto deposito di progetto presso il competente ufficio del Genio Civile. Ai fini della vendita, trattandosi di un intervento che riguarda il solaio in comune con il soprastante poliambulatorio, si ritiene necessario accorpate quest'ultimo ed il deposito in un unico lotto. Il valore dell'immobile, ad avviso dello scrivente, deve inoltre essere rideterminato in relazione alla ridotta funzionalità ed ai costi che occorrerà sostenere per regolarizzare le nuove opere di rinforzo sia dal punto di vista urbanistico che strutturale. Questi ultimi sono stimati in circa € 5.000,00, comprensivi di spese tecniche, prelievi di campioni, oblazioni, diritti ed imposte. La riduzione di valore per ridotta funzionalità è invece stimata considerando un attendibile deprezzamento della zona coinvolta dalle opere di rinforzo, come segue:  $mq\ 45 \times \text{€}/mq\ 500,00 \times 0,70 = \text{€}\ 15.750,00$  Il valore finale del deposito resta pertanto così rideterminato:  $mq\ 141 \times \text{€}/mq\ 500,00 - \text{€}\ 15.750,00 - \text{€}\ 5.000,00 = \text{€}\ 49.750,00$ .>>.

7. Nuova sintesi finale dei valori.

Sez.	Sub.	Sup.	Valore stimato	Tipologia spese ancora da sostenere	Importo spese ancora da sostenere
1	17	73	36.500,00 €	A, B, C, D, E	4.022,26 €
2	18	86	43.000,00 €	A, B, C, D, E	4.738,55 €
3	20	71	35.500,00 €	A, B, C, D, E	3.912,06 €
4	21	66	33.000,00 €	A, B, C, D, E	3.636,56 €
5	22	66	33.000,00 €	A, B, C, D, F	2.274,51 €
6	23	71	35.500,00 €	A, B, C, D, F	2.446,82 €
7	25	60	30.000,00 €	A, B, C, D	1.743,62 €
8	19	136	68.000,00 €	A, B, C, D	3.952,21 €
9	24	141	<b>49.750,00 €</b>	A, B, C, D	4.097,51 €

10	2	119	107.100,00 €	A, B, C	1.372,91 €
11	3	117	105.300,00 €	A, B, C	1.349,83 €
12	4	117	105.300,00 €	A, B, C	1.349,83 €
13	37	448	<b>822.321,00 €</b>	A, B, C	5.168,58 €
14	9	192,50	211.795,00 €	A, B, C, E	7.233,21 €
15	10	230,22	252.306,00 €	A, B, C, E	8.650,77 €
16	11	213,80	320.692,00 €	A, B, C, E	8.033,58 €
17	12	219,61	241.351,00 €	A, B, C, E	8.251,90 €
18	13	99,80	<b>145.950,00 €</b>	A, B, C, F	1.690,50 €
19	13	119,81	<b>175.958,00 €</b>	A, B, C, F	2.029,36 €
20	14	93,55	<b>136.575,00 €</b>	A, B, C, F	1.584,63 €
21	14	105,21	<b>133.302,00 €</b>	A, B, C, F	1.782,14 €
22	16	188,92	283.380,00 €	A, B, C	2.179,57 €

...>>.

\*\*\*\*\*

#### Relazione integrativa dell'Esperto del 13/09/2024.

<< ... Occorre preliminarmente evidenziare che tutte le spese individuate dal precedente stimatore ed indicate con le sigle da A ad F nella relazione di stima del 27/01/2020 non riguardano la regolarizzazione urbanistica o catastale delle unità immobiliari pignorate, avendo l'esperto accertato la loro sostanziale conformità (con la sola esclusione di quelle censite al foglio 30, p.lla 1166, sub 13 e 14). Si ritiene pertanto che le suddette spese siano state indicate e sommariamente quantificate al solo fine di offrire informazioni utili per l'acquirente, pur se non espressamente previsto nel mandato di cui all'ordinanza di nomina dell'esperto che richiede la sola quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione/sanatoria. Dovrà quindi valutarsi se nell'avviso di vendita, rimanendo confermati i valori di stima riportati nella relazione del 27/01/2020, sia sufficiente indicare la categoria di spese individuate dal precedente esperto, la stima "di massima" delle stesse nella loro totalità, con l'eventuale ulteriore indicazione delle altre unità immobiliari facenti parti dell'edificio che saranno "attendibilmente" coinvolte nella ripartizione della spesa. Qualora si riterrà comunque necessario indicare la "presunta" quota di spese prevista a carico di ogni unità immobiliare, si forniscono di seguito i seguenti ulteriori chiarimenti.

*Spesa A. La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 5.000,00 prevedendo il rilascio di un'unica concessione edilizia relativa sia al completamento degli interni di alcune unità immobiliari sia al completamento di alcune parti comuni. Era altresì previsto, ai fini della ripartizione della spesa, il coinvolgimento di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio. Si ritiene che l'aggiudicatario sarà legittimato a presentare, limitatamente alla propria unità immobiliare, la pratica edilizia relativa al solo completamento delle opere interne. In tal caso, il costo previsto per la presentazione della singola pratica è adesso presuntivamente stimato in € 1.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti ed imposte. Dalla relazione di stima del precedente esperto le unità immobiliari interessate sono quelle distinte dai subalterni 2-3-4-9-10-12-14-16.*

*Per il completamento delle parti comuni dell'edificio si ritiene invece che la relativa pratica edilizia debba coinvolgere tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, non essendo il singolo acquirente legittimato a presentarla. Il costo, presuntivamente stimato in € 2.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti ed imposte, "potrebbe" essere ripartito, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva, considerando anche le unità non oggetto della procedura esecutiva, pari a mq 3.467,10. Per la presentazione delle due pratiche edilizie non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma senza il completamento delle opere interne e delle opere comuni non sarà possibile presentare l'ulteriore pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità.*

*Spesa B. La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 20.000,00 e rappresenta il presunto costo dei lavori necessari per il completamento della facciata ovest dell'edificio. In assenza di tabelle millesimali detta spesa "potrebbe" essere ripartita in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva pari a mq 3.467,10, dovendo considerarsi anche le unità non oggetto della procedura esecutiva. Non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto per eseguire i lavori ma vale quanto già esposto in ordine alla spesa precedente.*

*Spesa C. La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 15.000,00 al fine di acquisire il certificato di agibilità per l'intero edificio. Si ritiene che l'aggiudicatario sarà legittimato a presentare, limitatamente alla propria unità immobiliare, la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità parziale. In tal caso, il costo previsto per la presentazione della singola pratica è adesso presuntivamente stimato in € 2.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti, ed*

*imposte. Per la presentazione della pratica edilizia non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto, ma dovranno essere ultimate le opere interne dell'unità interessata, completati i lavori sulle parti comuni ed acquisiti i certificati di conformità e collaudo degli impianti comuni. Per le unità immobiliari al piano seminterrato, secondo quando accertato dal precedente esperto, andrà preliminarmente acquisito anche il certificato di prevenzione incendi di cui alla spesa di seguito riportata.*

*Spesa D. La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 15.000,00 prevedendo la necessità di acquisire il certificato di prevenzione incendi per l'intero piano seminterrato e per l'adeguamento alla normativa vigente. L'aggiudicatario non è legittimato a presentare, limitatamente alla propria unità immobiliare, la richiesta del certificato. La spesa "potrebbe" essere ripartita, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva di tutte le unità del piano seminterrato pari a mq 856,00, considerando anche quelle non oggetto della procedura esecutiva. Per la presentazione della richiesta non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma in assenza del certificato, secondo quando previsto dal precedente esperto, non sarà possibile presentare la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità, anche parziale.*

*Spesa E. La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 30.000,00 al fine di installare e collaudare gli impianti ascensore in corrispondenza dei vani scala con accesso dai civici 68 e 74. La spesa "potrebbe" essere ripartita, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva di tutte le unità che ne farebbero uso secondo progetto (sub 11-12-20-21 per l'ascensore al civico 68 per una superficie totale di mq 570,40 e sub 9 10-17-18 per quello al civico 74 per una superficie totale di mq 581,72). Per l'installazione ed il collaudo degli impianti ascensore non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma in assenza dell'installazione e del collaudo non sussistono i presupposti per presentare la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità.*

*Spesa F. La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 3.000,00 per il collaudo dell'impianto ascensore in corrispondenza del vano scala con accesso dal civico 62. La spesa "potrebbe" essere ripartita, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva di tutte le unità che ne farebbero uso secondo progetto (sub 22-23-13-per una superficie totale di mq 555,17). Per il collaudo dell'impianto*

*ascensore non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma in assenza non sarà possibile presentare la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità.*

*3. Risposta ai chiarimenti richiesti dal P.d. in ordine alla vendita degli immobili sub 13 e 14.*

*Si ritiene che sia possibile procedere con la vendita distinta dei cespiti sub 13 (unitariamente piano 1° e 2°) e sub 14 (unitariamente piano 1° e 2°) solo nel caso in cui l'acquirente provvederà al ripristino della configurazione duplex approvata con la C.E. n. 337/2011. I costi di ripristino sono presuntivamente previsti in € 10.000,00 per il sub 13 ed in € 15.000,00 per il sub 14. Non si ritiene infatti possibile regolarizzare urbanisticamente l'attuale configurazione se non con le modalità indicate nella relazione di chiarimenti del 19/05/2024. Per ciascuna unità l'acquirente dovrà inoltre presentare una pratica edilizia sia per la realizzazione delle opere di ripristino della configurazione duplex, sia per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo è presuntivamente stimato in € 2.000,00. Si dovrà inoltre provvedere alla regolarizzazione strutturale il cui costo è presuntivamente stimato in € 2.000,00 per ciascuna unità. Andrà infine regolarizzata la situazione catastale, con un costo previsto in € 750,00 per ciascuna unità. In definitiva i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono previsti complessivamente in € 14.750,00 per il sub 13 ed in € 19.750,00 per il sub 14. I valori di stima sono in questo caso quelli individuati dal precedente esperto nella relazione del 27/01/2020.>>.*

\*\*\*\*\*

Relazione integrativa dell'Esperto del 30/11/2024.

*<< ... Riguardo al primo aspetto il sottoscritto è del parere che la vendita all'asta degli immobili distinti dai sub 13 (piano primo, secondo e sottotetto) e sub 14 (piano primo, secondo e sottotetto) possa essere effettuata senza alcuna attività preliminare a carico della procedura esecutiva. Si tratta infatti di immobili univocamente individuabili attraverso le attuali risultanze catastali, con difformità urbanistiche, strutturali e catastali che non appaiono ostative alla vendita, in quanto regolarizzabili con costi che saranno resi noti all'acquirente. Riguardo alla regolarizzazione urbanistica, dovendosi ripristinare la originaria configurazione duplex che non prevede parti comuni, si è del parere che il singolo acquirente possa presentare autonomamente la propria pratica.*

*Riguardo, infine, alla richiesta di un riepilogo dei beni pignorati con indicazione della stima finale e dei soli costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, si riporta di seguito quanto richiesto, evidenziando che, in forza dell'attuale mandato conferito allo scrivente, i dati degli immobili sono*

stati desunti dalla relazione di stima redatta dal precedente esperto, con la sola esclusione di quelli relativi agli immobili individuati dai subalterni 13, 14, 24 e 37, revisionati in sede di chiarimenti.

... Lotto 5 – Garage al piano interrato Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 22 Superficie lorda: 66 mq Valore stimato: € 33.000,00 Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00.

Lotto 6 – Garage al piano interrato Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 23 Superficie lorda: 71 mq Valore stimato: € 35.500,00 Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00. Lotto 7

– Garage al piano interrato Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 25 Superficie lorda: 60 mq Valore stimato: € 30.000,00 Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00. ... Lotto 10 –

Ufficio al piano terra Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 3 Superficie lorda: 117 mq Valore stimato: € 105.300,00 Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00. Lotto 11 – Ufficio al

piano terra Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 4 Superficie lorda: 117 mq Valore stimato: € 105.300,00 Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 0,00. Lotto 12 – Ufficio al piano

terra e sottostante magazzino al piano interrato Dati catastali ufficio: foglio 30 particella 1166 sub 37 Superficie lorda ufficio: 448 mq Valore stimato: € 824.920,71 Costi di regolarizzazione

urbanistica e catastale: € 2.600,00 Dati catastali magazzino: foglio 30 particella 1166 sub 24 Superficie lorda magazzino: 141 mq Valore stimato: € 54.750,00 Costi di regolarizzazione

urbanistica e strutturale: € 5.000,00. ... . Lotto 17 – Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 13 Superficie convenzionale: 219,61 mq Valore

stimato: 329.415,00 Costi presunti opere di ripristino configurazione duplex = € 10.000,00 Costi regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale: € 4.750,00. Lotto 18 – Appartamento al piano

primo, secondo e sottotetto Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 14 Superficie convenzionale: 198,76 mq Valore stimato: 285.177,00 Costi presunti opere di ripristino configurazione duplex = €

15.000,00 Costi regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale: € 4.750,00. Lotto 19

Appartamento al piano primo, secondo e sottotetto Dati catastali: foglio 30 particella 1166 sub 16 Superficie convenzionale: 188,92 mq Valore stimato: 283.380,00 Costi di regolarizzazione

urbanistica e catastale: € 0,00.>>.

\*\*\*\*\*

### **Disponibilità del bene:**

- ✓ **LOTTO 5:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 22.**- Libero.

- ✓ **LOTTO 6:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 23.** – OCCUPATO. **Nel possesso di soggetto terzo in virtù di locazione transitoria** stipulata con la procedura sulla scorta di autorizzazione del G.E.
- ✓ **LOTTO 7:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 25.** – Libero.
- ✓ **LOTTO 10:** Ufficio al piano terra, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 3.** – Libero.
- ✓ **LOTTO 11:** Ufficio al piano terra, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 4.** – Libero.
- ✓ **LOTTO 12:** Ufficio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni n. 54/58-60/64 Piano T / Via Cassaro n. 52-54-56, censiti rispettivamente: al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 37** e foglio 30, particella 1166, **sub. 24.** – **OCCUPATO il sub 37.**
- ✓ **LOTTO 17:** Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 13.** – **OCCUPATO.**
- ✓ **LOTTO 18:** Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 14.** – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 7,5 vani. **OCCUPATO.**
- ✓ **LOTTO 19:** Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 16.** – Libero.

La liberazione sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

**Prezzo base d'asta / Offerta minima / Rilancio minimo di gara.**

- ✓ **LOTTO 5:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 22.** **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 24.750,00 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.: €. 18.562,50. **Rilancio minimo di gara:** €. 1.250,00.
- ✓ **LOTTO 6:** Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al

ASTE GIUDIZIARIE  
catasto al foglio 30, particella 1166, **sub. 23**. **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 26.625,00 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.: €. 19.968,75. **Rilancio minimo di gara:** €. 1.350,00.

✓ **LOTTO 7:** *Garage a piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 25.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 22.500,00 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.: €. 16.875,00. **Rilancio minimo di gara:** €. 1.125,00.

✓ **LOTTO 10:** *Ufficio al piano terra, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 3.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 78.975,00 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.: €. 59.231,25. **Rilancio minimo di gara:** €. 3.950,00.

✓ **LOTTO 11:** *Ufficio al piano terra, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 4.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 78.975,00 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.: €. 59.231,25. **Rilancio minimo di gara:** €. 3.950,00.

**LOTTO 12:** *Ufficio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni n. 54/58-60/64 Piano T / Via Cassaro n. 52-54-56, censiti rispettivamente: al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 37 e foglio 30, particella 1166, sub. 24.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 654.053,04 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.: €. 490.539,78. **Rilancio minimo di gara:** €. 32.750,00.

✓ **LOTTO 17:** *Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 13.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 235.998,75 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.: € 177.000,00. **Rilancio minimo di gara: € 11.800,00.**

✓ **LOTTO 18:** *Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 14.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 199.070,25 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.: € 149.302,69. **Rilancio minimo di gara: € 9.955,00.**

**LOTTO 19:** *Appartamento al primo, secondo e sottotetto, sito in Siracusa Via Franca Maria Gianni, censito al catasto al foglio 30, particella 1166, sub. 16.* – **Prezzo base d'asta** complessivi Euro 212.535,00 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.: € 159.401,25. **Rilancio minimo di gara: € 10.650,00.**

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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. In caso di aggiudicazione, ove il fondo spese versato non sia sufficiente verrà richiesto dal delegato il versamento dell'integrazione necessaria. **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 previste.

- 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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](http://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 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, 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. 29/2019 R.G.E.I." al seguente IBAN: **IT40E0326817100 052354498241**.

I bonifici, con causale "Proc Esecutiva n. 29/2019, lotto n. \*\*\*\*", versamento cauzione" e "Proc Esecutiva n. 29/2019 lotto n. \*\*\*\*", 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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, **EDICOM FINANCE s.r.l.**, 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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](http://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 Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 041.8622235
- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).
- Chat online: disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Siracusa, 19 giugno 2025.

Il Professionista Delegato

**Avv. Giuseppe D'Agata**