

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Domenico Borzì, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso la sala aste sita nel Palazzo di Giustizia (Viale Santa Panagia 109, Siracusa, livello 0, corpo B, n. 26, fax: 0931.752616), giusta ordinanza del G.E. del 03/02/2025;

premesso che il G.E. ha disposto procedersi – nominando gestore della vendita telematica la società Asta Legale – alla **vendita sincrona mista** dell'immobile appresso descritto costituente un unico lotto:

LOTTO UNICO: "Abitazione di tipo popolare sita in Carlentini (SR), Via Archimede 117 posto al piano terra, meglio identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 88, particella 5738, sub 19, p.t., cat A/4, cl.3, vani 1,5, totale 38 mq, R.C. € 48,81 ed autorimessa sita in Carlentini (SR), Via Archimede 117 posto al piano terra, meglio identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 88, particella 5738, sub 8, p.t., cat C/6, cl. 2, mq. 24, R.C. € 50,82. Uniti in un'unica unità abitativa con ingresso dal civico n.119 di via Archimede". Prezzo base € **11.000,00**, al netto dei costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica meglio in perizia indicati e quantificati in € 32.049,34. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., l'offerta minima può essere pari al prezzo base ridotto di un quarto, ossia € **8.250,00**. Minima offerta in aumento € **1.000,00**.

L'immobile è occupato dagli esecutati e viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive, facendo presente che, come evidenziato nella CTU:

Trattasi di un bene immobile di antica edificazione facente parte di un altro immobile di maggior consistenza già esistente nel 1936 e l'unico titolo edilizio riconducibile al predetto bene è il nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica n. 126 anno 1976 del 14/07/1976, pubblicato all'albo pretorio del comune di Carlentini dal 25/07/1976 al 26/07/1976, titolo rilasciato per la costruzione dei piani primo e secondo dell'abitazione sita in via Archimede n.119. A parere del CTU il detto nulla osta, di fatto, ha legittimato anche l'intero piano terra già esistente.

Si riportano, qui di seguito le difformità edilizie-urbanistiche dell'abitazione, oggetto di pignoramento (sub.19), rilevate tra lo stato dei luoghi emerso a seguito del sopralluogo ed il progetto cui si riferisce il nulla osta per esecuzione lavori edili del 14/07/1976: Per quanto concerne le modifiche esterne: la porta di accesso che nel 1976 corrispondeva al civico n. 117 di via

Archimede è stata chiusa ed è stata trasformata in una finestra senza nessun numero civico; la finestra sulla via Archimede pur rimanendo il foro esterno e la grata di protezione, è stata murata internamente ed è stato rimosso il relativo infisso. Per quanto concerne le modifiche interne: l'unità abitativa che secondo il progetto del 1976 si sviluppava tra le vie Garibaldi ed Archimede, con ingressi da via Garibaldi n.9 e via Archimede n.117 è stata divisa in due nuove unità, più piccole, mediante la rimozione della porta interna di collegamento e la chiusura del relativo varco; è stato demolito il muro di separazione con la parte oggetto di nuova realizzazione che secondo il progetto del 1976 avrebbe dovuto contenere un ripostiglio ed un locale vasche; all'interno di questa parte di abitazione divisa dalla, originaria, parte limitrofa sono stati creati, mediante la realizzazione di partizioni ed infissi, i seguenti ambienti: una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una cucina. Infine per completezza espositiva si precisa che: questa parte di abitazione con i nuovi ambienti interni è attualmente unita con il secondo bene oggetto di pignoramento, che come sarà indicato di seguito è stato trasformato "sine titolo" da autorimessa con vincolo a parcheggio ad una parte di abitazione. L'immobile non possiede il certificato di abitabilità.

Relativamente all'immobile di cui al sub 8 si evidenzia che il primo titolo edilizio che ha interessato il presente bene è il nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n.126 del 14/07/1976. All'interno del predetto nulla osta si fa riferimento alla dichiarazione resa ai sensi dell'art. 40 della L.R. n.19 del 31/03/1972 e successive. Ciò detto, però all'interno del progetto a cui è seguito il nulla osta del 14/07/1976 non vengono indicati i locali da mantenere in perpetuo nella misura prescritta dalla legge, a garages a disposizione della sopraelevazione di proprietà dei Sig.ri Omissis e Omissis. A ragion di ciò, in data 03/06/1986 prot. n.10934 con pratica n.766 il Sig. Omissis nato a Omissis il Omissis presenta una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985 e L.R. n.37 del 10/08/1985 e s.m.i. per gli abusi di cui alla tipologia n.1-4 della tabella allegata alla legge n.47/85, relativo al cambio di destinazione d'uso a piano terra da locale vasche e ripostiglio a garage e ripostiglio sotto scala (si tratta dell'immobile oggetto di pignoramento) e la sopraelevazione a piano terrazzo di un vano adibito a locale vasche (bene estraneo alla presente procedura), il tutto come variante del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n. 126 del 14/07/1976. In data 12/06/2002 il comune di Carlentini rilascia la concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002 (ai sensi della l. n.47/85 e L.R. n.37/85 e successive modificazioni ed integrazioni). Infine in data 21/03/2003 il comune di Carlentini rilascia, a seguito di istanza protocollo n.3544 del 20/02/2003, l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato sito in Carlentini via Archimede n.117/119 censito al N.C.E.U. del predetto comune, al Fg. n.88, P.lla 1758 sub. 8 (bene oggetto di pignoramento), 12, 13 e 14 (beni estranei alla procedura).

Si riportano di seguito le difformità edilizie-urbanistiche dell'autorimessa con accessorio, oggetto di pignoramento (sub.8), rilevate tra lo stato dei luoghi emerso a seguito del sopralluogo, restituito graficamente nell'allegato n.4, ed il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002 suddivise tra modifiche esterne ed interne. Per quanto concerne le modifiche esterne: la porta di accesso che nel progetto del 2002 doveva- permettere l'ingresso all'autorimessa è stata ridotta nelle due dimensioni ed è stata trasformata in finestra; la partizione di separazione tra l'autorimessa ed il vano scala- (B.C.N.C. sub. 20) è stata traslata orizzontalmente verso quest'ultima di circa 28 cm riducendo la superficie da destinare a garage e contestualmente ampliando quella dell'ingresso al corpo scala; all'interno della predetta partizione è stata realizzata una porta- per il collegamento tra il vano scala e l'autorimessa (oggi parte di abitazione). Per quanto concerne le modifiche interne: l'autorimessa ha subito, rispetto al progetto del 2002, un cambio- di destinazione d'uso in abitazione, precisamente è stata trasformata in una cucina. Il predetto ambiente, privo di un autonomo utilizzo è stato unito con l'unità abitativa confinante oggetto di pignoramento; il ripostiglio, che secondo il progetto del 2002 era comunicante- con l'autorimessa senza nessuna parete divisoria, è stato separato da quest'ultimo il quale come indicato in precedenza è stato trasformato in abitazione. Infine per completezza espositiva si precisa che il certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime su cui sorge l'intero edificio, ove al piano terra è ubicato il presente bene è stato già riportato nell'allegato n. 9.

Le difformità edilizie sopra indicate non sono regolarizzabili e, pertanto, lo stimatore ritiene plausibile ipotizzare di ripristinare il prospetto dell'immobile alla sua configurazione prevista dal progetto del 1976, ripristinando così anche l'accesso sulla via Archimede (attualmente precluso) e conseguentemente riprogettare lo spazio abitativo considerando gli ambienti principali; il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di € 26.816,84 (IVA inclusa). Le spese tecniche € 4.309,00 Diritti e marche da bollo € 923,50. Pertanto il totale degli oneri di regolarizzazione ammontano ad € 32.049,34.

In ragione delle predette difformità non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

Per altre informazioni utili all'acquirente, si rinvia alla relazione di stima.

L'immobile sarà posto in vendita (precisando che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova risultante dalla documentazione in atti (con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù, attive e passive) 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 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Infatti, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Ed ancora,

- Ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse, specificando che tali offerte potranno essere presentate sia in via telematica che su supporto analogico mediante deposito di busta;
- Ritenuto che chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- Ritenuto che l'offerente "analogico" deve presentare, presso lo studio del professionista delegato e previo appuntamento telefonico (0931.496001), una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l'indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa, oltre a copia di valido documento di identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;
- Ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Ritenuto che l'offerta (disciplinata dall'art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita, precisando che, nel caso di offerta telematica, entro tale termine - a pena di inammissibilità - dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per

cauzione e fondo spese;

- Ritenuto che l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari o vaglia postale non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L'importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. All'esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nel caso di offerta telematica, i medesimi importi devono essere corrisposti mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ed all'offerta deve essere allegata copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese;
- Ritenuto che l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;
- Ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;
- Ritenuto che l'offerta è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- Ritenuto che, inoltre, in caso di **offerte presentate con modalità telematica**, le stesse devono essere conformi alle previsioni degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito trascritti:

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

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

- a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) *la descrizione del bene;*

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

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

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

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

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

offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

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

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

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

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

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

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

"Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia"

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

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

- Ritenuto che, in caso di offerta telematica, l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000; tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali";
- Ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore

rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- Ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;
- Ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.

Ed ancora,

- Ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine (non prorogabile) di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;
- Ritenuto che, 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 di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- Ritenuto che, ai fini fiscali, sarà onere dell'aggiudicatario consegnare al professionista delegato, la dichiarazione contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 unitamente alla copia del documento di identità e con assunzione di responsabilità civile e penale di quanto dallo stesso dichiarato (il tutto come da allegati D ed E dell'ordinanza di vendita);
- Ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato. Ogni relativo onere fiscale e tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- Ritenuto che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di

trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, c. VII, del D.M. 227/2015;

- Ritenuto che, se l'immobile è ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, 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, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- Ritenuto che del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale ed all'ordinanza di delega, verrà data pubblicità - rispettivamente almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - sul Portale delle Vendite Pubbliche e mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di vendita ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it e - tramite il sistema "Aste Click" - casa.it, idealista.it e bakeka.it;
- Ritenuto che, ai fini dei versamenti di cui in premessa, il conto della procedura (intestato al Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/2024 REI), acceso presso la BPER Banca, agenzia di Siracusa, ha il seguente codice IBAN: IT58B0538717100000004417242. Si precisa che il bonifico dovrà riportare, caso per caso, le seguenti causali: 1) "procedura esecutiva n. 47/2024 REI - versamento cauzione"; 2) "procedura esecutiva n. 47/2024 REI - versamento fondo spese"; 3) "procedura esecutiva n. 47/2024 REI - versamento saldo-prezzo", 4) "procedura esecutiva n. 47/2024 REI - versamento integrazione fondo spese";

Tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

la data del 17/06/2025, ore 10,00, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto Professionista Delegato previo appuntamento telefonico (0931.496001).

Siracusa lì 01/04/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Domenico Borzì