

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

## Avviso di vendita senza incanto con prelazione legale

Il sottoscritto Avv. Simona Matarazzo, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessia Romeo, ora sostituito dal **dott. Giuseppe Solarino** con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. **116/2013 R.G.E.I** del Tribunale di Siracusa,

## AVVISA

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

## E' POSTO IN VENDITA SENZA INCANTO

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

## AVVISA QUINDI

Che il **giorno 1 APRILE 2026 alle ore 11:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia, 109, nella sala d'asta telematica del Tribunale di Siracusa, sita al livello 0, corpo B, stanza n. 27 (eventuali ulteriori informazioni potranno essere reperite presso l'ufficio URP del Tribunale o rivolgendosi al P.D.), il sottoscritto Professionista delegato procederà, all'esame delle offerte di acquisto (analogiche e/o telematiche) dell'immobile infra descritto, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

## DESCRIZIONE IMMOBILE

## LOTTO 1

Piena proprietà dell'immobile sito in Priolo Gargallo, con accesso da Via Pirandello e dalla S.P. 25 Priolo – Floridia, costituito da complesso destinato a impianto sportivo composto da n. 2 fabbricati di cui uno destinato a piscina (piano terra) e palestra (piano primo); e da un bar con annessi servizi; e da n. 2 campi da calcetto (uno a sette ed uno a cinque) distribuiti su un'unica area pertinenziale delimitata; censito al **C.F. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79 p.lla 1815**, categoria D/6, rendita € 61.700,00 [(già censito al C.F. fg. 79, p.lla 1815 - cat. D/6; già p.lle 859, 1477 e 1478), 2017 sub 1 (cat. D/6) e 2022 sub 1 (cat. D/6); e al CT al fg. 79, p.lle 1479 (fu da accertare 18.57), 1089 (are 58.65), 979 (are 1.90), 1054 (are 13.10)].

L'impianto sportivo, nel complesso, confina a nord con Via Pirandello e con terreni di altra ditta, a est con S.P.25 Priolo-Floridia, a sud e a ovest in parte terreni di altra ditta.

## PREZZO

**Prezzo base** (pari al valore di stima, al netto di eventuali decurtazioni e ribassato di un quarto per la quarta volta) **€ 1.033.942,55**

**Offerta minima ai fini dell'efficacia** (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace). **€ 775.456,91**

**Rilancio minimo** (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 52.000,00**

**INDICAZIONI URBANISTICHE****Dal punto di vista urbanistico-catastale**

Dalla relazione di stima in atti, ritualmente pubblicata sul sito internet di cui infra, risalente al 22.4.2014 (depositata il 30.4.2014), poi integrata con elaborato di data 27.10.2014 (depositato il 28.10.2014), e con successivi elaborati integrativi di data 27.5.2019 e di data 18.11.2020 e di data 6.7.2022, ai quali si rimanda integralmente, risulta quanto segue.

Con elaborato del 22.4.2014 con riferimento all'individuazione del bene il perito ha riferito che: *"L'impianto sportivo è censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79 p.lla 1815 categoria D/6, rendita 114.458,00 €... omissis... Si precisa che i mappali 2017 sub. 1 e 2022 sub. 1 sono stati soppressi e uniti al mappale 1815. Inoltre, la particella terreni 1815 di are 83.11 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle particelle 859 di are 00.61, 1477 di are 40.26, 1478 di are 42.24, 1479 di are 18.57, 1089 di are 58.65, 979 di are 01.90 e 1054 di are 13.10. A loro volta, le particelle 1477 di are 40.26, 1478 di are 42.24 e 1479 di are 18.57 derivano dal frazionamento della particella 857 di ha 1.01.07, mentre la particella 1089 di are 58.65 deriva dal frazionamento della particella 860 di are 79.40"*.

Dalla suddetta perizia in atti risulta che *"L'immobile 1 ricade in zona "Fs" del P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo"*. Il perito riferisce altresì che: *"L'impianto sportivo identificato come IMMOBILE 1 è stato realizzato in diverse fasi temporali con i seguenti atti amministrativi:*

- Concessione Edilizia n. 2198/2001 del 17/08/2001 (variante in corso d'opera) per la "costruzione di campetti da calcio e servizi";
- Concessione Edilizia n. 2575/2005 del 08/08/2005 per la "costruzione di una piscina coperta e una palestra";
- Concessione Edilizia n. 2708/2006 del 03/08/2006 (in variante) per la "realizzazione di una piscina coperta e una palestra".

Il perito riferisce che: *"L'impianto sportivo identificato come IMMOBILE 1 è dotato delle seguenti autorizzazioni: · Autorizzazione di Agibilità del 11/05/2005 dell'"impianto sportivo con bar e servizi"; · Autorizzazione di Agibilità del 20/08/2007 dell'"impianto sportivo destinato a PISCINA-PALESTRA"*.

Il perito ha rilevato che *"Le planimetrie presentate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e quelle allegate alle Concessioni Edilizie presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo Gargallo risultano pressoché conformi allo stato di fatto"*.

Dal CDU, rinvenuto in atti, di data 31.5.2013 risulta che: *"che i lotti di terreni siti in tenere di Priolo Gargallo contornati nell'allegata planimetria con colore rosso, in catasto al Foglio 79, ricadono: . p.lla 979 in zona Fs ove i vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti per decorrenza dei termini di legge; . La p.lla 1054, è interessata dalla fascia di rispetto del nastro stradale di mt. 30 ai sensi del Dlgs 285/1992 e da vincoli discendenti la D.Lgs 42/2004 e s.m.i.: . Le particelle 1479-1089, all'interno del Sito d'Interesse Nazionale "Priolo" di cui alla Legge 426/98 e s.m.i. e come tali soggette alle relative limitazioni, ove manchi la certificazione ministeriale di svincolo dei suoli.*

*Le aree inoltre, sono gravate dal Vincolo Archeologico di cui alla Legge 1089/1939, imposto con D.M. 29.01.1958 e convalidato dal D.P.R.S. 4602/Sg. Del 19.8.1966"*.

In seno all'elaborato peritale integrativo del 24.5.2019, depositato il 27.5.2019, con riferimento al vincolo per iscrizione in area SIN, il perito riferisce che: *"....l'area del ...*

*omissis.... non nasce come area gravata da vincolo SIN in quanto la perimetrazione avrebbe dovuto includere, al suo posto, il ....omissis ..... Della contaminazione dell'area del ....omissis ....adiacente al ....omissis ....si viene a conoscenza solo in data 18 giugno 2010, in quanto coinvolta nell'organizzazione del cantiere del ...omissis... suddetto con la funzione di area di stoccaggio materiali. A seguito della constatazione della suddetta contaminazione, viene effettuato un intervento di Messa in Sicurezza a carico del ....omissis... nei mesi di febbraio e marzo 2012, al quale avrebbero dovuto fare seguito ulteriori e definitivi interventi di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06, ad oggi non eseguiti. I suddetti interventi non risultano in ogni caso non addebitabili al proprietario del ....omissis ....., ma sono da eseguirsi a carico del ...omissis... ”.*

Con riferimento al vincolo archeologico nell'elaborato del 24.5.2019 il perito riferisce che: *“Relativamente al vincolo archeologico, cui non si fa alcun cenno negli atti amministrativi rilasciati per la realizzazione degli edifici di proprietà ...omissis...”, la sottoscritta, dopo aver analizzato il Piano Paesaggistico approvato, evidenzia che gli immobili pignorati di cui al lotto A ricadono all'interno del Paesaggio Locale 7 – “Pianura Costiera Megarese e Aree Industriali”, ovvero “Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica; emergenze percettive (componenti strutturanti); visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice”. Su tali aree grava il livello di tutela 1 ai sensi dell'art. 20 delle Norme di Attuazione...omissis”.*

Il perito in seno al predetto elaborato riferisce che: *“L'unica eventuale spesa che potrebbe presentarsi, subordinata a eventuali future richieste di interventi da eseguirsi sull'area o sugli edifici in essa presenti, potrebbe essere quella derivante dalla presenza della figura di un archeologo durante i suddetti interventi ([...] qualsiasi intervento che interessi il sottosuolo deve avvenire sotto la sorveglianza di personale della Soprintendenza [...]), che risulterebbe a carico della ditta proprietaria. Di tali spese, però, non è possibile fare adesso una valutazione in quanto questa sarebbe strettamente connessa alla natura degli eventuali interventi e alla durata degli stessi”* e lo stesso ritiene che *“... omissis...non ci sono spese da decurtare dalla valutazione originaria dell'immobile che rimane, come sopra già indicato, invariata”.*

Da quel che si evince dagli allegati all'elaborato peritale in prossimità dell'immobile insiste un elettrodotto.

Con nota di deposito del 20.6.2019 il perito ha depositato l'allegato redatto in nome e per conto della proprietaria degli impianti interferenti, confermando il contenuto della relazione depositata in data 27.5.2019.

Dal CDU di data 21.3.2022 del terreno censito in catasto al foglio 79 particella 1815, allegato all'elaborato peritale del 6.7.2022, risulta: *“Che il lotto di terreno oggetto della suindicata richiesta, sito in tenere di Priolo Gargallo, negli allegati stralci delle tavole P1, P3/5, 6 e 7 del PRG contornato e campito con colore verde, censito in catasto al Foglio 79, particella 1815, nel vigente P.R.G. risulta classificato fra le z.t.o. di tipo “Fs” (Spazi pubblici attrezzati), ricade interamente nell'area dei vincoli archeologici (acronimo Aa-2) ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (ex 1089/39), ricade parzialmente all'interno del SIN – Sito di Interesse Nazionale – di Priolo di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 426, e s.m.i., perimetrato con D.M. 10.01.2000 e successivo D.M. 10*



marzo 2006 e come tale soggette alle relative limitazioni di legge, è interessato dal passaggio dei grandi elettrodotti per il quale è necessario rispettare la distanza di prima approssimazione ed è in parte interessato dalla fascia di rispetto di mt. 30 dal nastro stradale ai sensi del D.Lgs 285/1992. Inoltre nel "Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – Ambiti Regionali 14 e 17" approvato dall'assessorato regionale BB.CC.AA. con D.A. 20 ottobre 2017 e ss.mm.ii. la suddetta particella ricade interamente fra le aree con livello di tutela 1 acronimo **7e – Aree di interesse archeologico e area archeologica di C.da Biggemi**" ... omissis... "Si precisa infine: 1) che per decorrenza dei termini di legge i vincoli preordinati all'esproprio, eventualmente riportati nel presente documento, risultano decaduti; 2) che nelle tavole di piano non risultano riportati i vincoli discendenti dalla presenza di eventuali opere ed impianti interrati di qualsivoglia natura, quali elettrodotti, metanodotti, oleodotti, etilenodotti e similari; 3) che dell'eventuale esistenza di fabbricati nell'area in questione la Ditta dovrà accertare autonomamente la relativa legittimità; 4) che per quanto non espressamente riportato nella presente attestazione, si farà riferimento alle specifiche Norme Tecniche d'Attuazione ed i relativi Elaborati Grafici allegati ai Piani in premessa, a quanto imposto nel D.D.G. n. 357 del 03/11/2015, nella proposta di parere n. 5 del 09 giugno del 2015 resa nel servizio 4/dru u.0.4.3 e nel voto del 229 del 29/07/2015, reso dal Consiglio regionale dell'Urbanistica, nonché quanto indicato nel D.D.G n. 1065 del 24/11/2014 con il quale sono state esitate, a condizioni, la Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione d'incidenza indicati e quant'altro allegato ai relativi provvedimenti d'approvazione e/o adozione".

Secondo quanto riferito dal perito in seno all'elaborato del 6.7.2022 "...il lotto di terreno censito ala N.C.E.U. al foglio 79 p.lla 1815 si trova soggetto alle seguenti condizioni vincolistiche:

- o ricade in zona soggetta a vincoli archeologici ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (ex1089/39);

- o ricade parzialmente all'interno del SIN – Sito di interesse Nazionale – di Priolo di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n. 426 e s.m.i., perimetrato con D.M. 10/01/2000 e successivo D.M 10/032006 (cfr. relazione integrativa depositata dalla sottoscritta in data 27/05/2019 in cui la sottoscritta rileva che l'area del ... omissis... non nasce come area gravata da vincolo SIN in quanto la perimetrazione avrebbe dovuto includere, al suo posto, il omissis...);

- o è interessato dal passaggio dei grandi elettrodotti;

- o è in parte interessato dalla fascia di rispetto di 30,00 m dal nastro stradale ai sensi del D.Lgs. 285/1992;

- o ricade interamente fra le aree con Livello di Tutela 1 acronimo 7e – Aree di interesse Archeologico e Area Archeologica di C.da Biggemi del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa – Ambiti Regionali 14 e 17, approvato con D.A. 20/10/2017 e ss.mm.ii..".

In tale ultimo elaborato che il perito riferisce che "Da un esame della documentazione trasmessa dall'Ente, si rileva che con D.M. 29.01.1958 emesso dal Ministero della Pubblica Istruzione, il terreno, in quel momento individuato come terreno sito in Provincia di Siracusa, Comune di Melilli, Contrada Cugno Grande, in Catasto al foglio 79 p.lla 17, di proprietà ... omissis..., è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 in quanto in esso trovansi i resti di

*acquedotto romano e avanzi di sepolture di un abitato romano-tardo. Il suddetto Decreto viene convalidato con D.P.R.S. n. 4602/S.G. del 19/08/1966, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa con nota 25988 del 06/10/1966.”.*

Nel quadro D della nota di trascrizione dell’atto di provenienza dell’immobile distinto al C.T. al fg. 79, p.lla 1054 è stato indicato che sul bene grava una “*servitù di elettrodotto che lambisce marginalmente il lato est del fondo in oggetto*”.

Con elaborato del 18.11.2020 al quale si rimanda, depositato il 20.11.2020 su mandato del G.E. che ha incaricato il perito di accertare lo stato dell’immobile anche al fine di individuare i costi di eventuali interventi che dovessero ritenersi necessari, accertato lo stato dell’immobile, il perito ha quantificato i costi in complessivi € 266.000,00, iva esclusa, riferendo che “*Non è stato inserito nel computo metrico alcun intervento relativo agli impianti e alle condotte U.T.A., in quanto tali interventi sono subordinati ad un calcolo e a una verifica degli impianti esistenti che non rientrano nelle competenze della sottoscritta*”.

Nella determinazione del prezzo base si è tenuto conto di tali oneri.

Non risulta rilasciata l’attestazione di prestazione energetica dell’edificio.

La perizia di stima non contiene alcuna indicazione sulla conformità degli impianti alle normative vigenti.

Eventuali ed ulteriori oneri anche di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base resteranno a carico dell’aggiudicatario.

L’immobile sopra descritto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni nonché al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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

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

Qualora dalla documentazione in atti non risultassero sufficienti notizie di cui agli articoli 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all’art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre a quelle indicate nella relazione di stima in atti e nel caso in cui l’insufficienza di tali notizie sia tale da determinare le nullità di cui alle norme predette, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5 del predetto D.P.R. n. 380/2001 e di cui all’art. 40, comma 6, della predetta legge n. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

#### **FORMALITA' NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Nella relazione integrativa del 6.7.2022 in atti si dà altresì atto della sussistenza della seguente formalità, non suscettibile di cancellazione ex art. 586 c.p.c.: **decreto presidenziale n. 4602/S.G. del 19.8.1966, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari con nota n. 25988 del 6.10.1966**, con il quale il terreno sito in contrada Cugno Grande, Comune di Melilli, provincia di Siracusa, indicato in catasto alla partita n. 1588 particella 17 del foglio di mappa 79, ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 è stato dichiarato particolarmente importante.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

#### **SI DA' ALTRESI' AVVISO CHE TRATTASI DI VENDITA SOGGETTA A PRELAZIONE LEGALE**

Come riferito, il suddetto bene, fra l'altro, è dichiarato di interesse archeologico particolarmente importante ai sensi dell'art. 11 e 32 della legge 1.6.1939 n°. 1089 con D.M. 29.01.1958 e convalidato dal D.P.R.S. 4602/Sg. Del 19.8.1966 e **viene pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.**

Dal CDU in atti di data 21.3.2022 risulta che il lotto di terreno censito in catasto al fg. 79, p.lla 1815, ricade interamente nell'area dei vincoli archeologici (**acronimo Aa-2**) ai sensi dell'art. 10 "beni culturali" del D.Lgs 42/2004 (ex 1089/39).

Con provvedimento di data 21.9.2022 il G.E. ha ritenuto che nonostante i vincoli che vi ricadono il terreno può essere sottoposto a vendita forzata, nel rispetto della **Prelazione legale ex art. 59 e ss. del D.Lgs 42/2004**, sicché **la Pubblica Amministrazione andrà informata dell'avvenuto trasferimento onde eventualmente esercitare il diritto di prelazione.**

Si dà pertanto avviso che in forza del vincolo suddetto la vendita forzata è soggetta a diritto di prelazione legale per cui andrà denunciata nei termini di legge all'Ente competente che potrà esercitare la prelazione legale.

In pendenza del termine prescritto dalla legge l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

#### **STATO DI POSSESSO**

Con riferimento al **lotto n. 1** al momento della stima, risalente al 30.4.2014 il perito ha rilevato l'esistenza di n. 2 contratti di locazione che precisamente interessano:

1) una porzione (impianto sportivo costituito da una piscina di m. 25 x 12.50 con copertura in cemento ed annessi spogliatori, palestra, reception della superficie di mq. 1800 ca.) concessa in locazione, con contratto di data 16.12.2011 per la durata di nove anni a far data dal 16.12.2011 con scadenza 15.12.2020, tacitamente rinnovabile per altri nove, per € 6.000,00 annuali, registrato presso la locale Agenzia delle Entrate – Ufficio di Siracusa il 12.1.2012 n. 139 serie 3;

2) l'altra porzione, impianto sportivo composto dai campi da calcio, palazzina spogliatoio e punto di ristoro, concessa in locazione con contratto stipulato in data 1.4.2005 con scadenza sino al 31.3.2010, rinnovabile tacitamente per eguale periodo (sc. 31.3.2015) registrato presso la locale Agenzia delle Entrate – Ufficio di Siracusa il 11.4.2005 n. 1216 serie 3;

Con riferimento al primo contratto, la procedura in persona del custode p.t. con l'autorizzazione del GE ha incoato un giudizio di sfratto per morosità ex art. 658 c.p.c. nei confronti del conduttore; l'intimazione non è stata convalidata ed il giudizio di opposizione, non coltivato con l'autorizzazione del Ge, è stato dichiarato estinto. La mediazione ex D.Lgs n. 28/2010 e s.m.i. prodromica al giudizio, avviata, giusta autorizzazione giudiziale, si è conclusa con accordo di mediazione del 29.9.2020, di cui si riporta un estratto, per cui il bene è rimasto nella disponibilità della controparte che si è obbligata “... a rilasciare alla procedura esecutiva immobiliare n. 116/2013 RGEI del Tribunale di Siracusa l'immobile (impianto sportivo sito in Priolo Gargallo, via Pirandello n 13, censito al N.C.E.U. del Comune di Priolo Gargallo al fg. 79, p.lla 1815, oggetto del contratto di locazione di data 16.12.2011- registrato all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 12.1.2012 n. 139 serie 3-) al momento dell'aggiudicazione del suddetto lotto ed in particolare al momento del saldo prezzo con contestuale versamento in favore della procedura della complessiva somma di € 1.000,00 a titolo di indennità di occupazione”. Con la predetta scrittura le parti hanno convenuto che “la procedura esecutiva suddetta, come rappresentata, rinuncia al recupero dei canoni scaduti e non pagati di cui al citato contratto di locazione nonché di quelli maturandi sino al rilascio, facendo salvi i diritti dei terzi e del debitore esecutato”.

Con elaborato del 18.11.2020 depositato il 20.11.2020 su mandato del 10.7.2020 del G.E. che ha incaricato l'esperto stimatore di individuare il giusto prezzo locativo dell'immobile alla data del pignoramento al fine di poterne dare avviso ai potenziali acquirenti per le conseguenti determinazioni ex art. 2923, III comma c.c..

Il perito ha individuato il canone locativo mensile relativo all'anno 2013 per la piscina in € 2.900,00 mensili e per la palestra € 800,00 mensili.

Il secondo contratto, non essendo stato autorizzato il rinnovo dal G.E. ex art. 560 c.p.c., in pendenza della procedura esecutiva, alla seconda scadenza contrattuale è da ritenersi inopponibile ai creditori. Tale porzione di immobile è occupata senza titolo

Allo stato, l'immissione in possesso del custode dell'area occupata senza titolo è stata sospesa con provvedimento del G.E. di data 15.11.2018.

Non risultano quantificate spese di gestione ordinaria e/o straordinaria dell'immobile, oltre quelle indicate negli elaborati in atti.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario **e a richiesta dello stesso**, la liberazione dell'immobile occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile sarà effettuata, sussistendone i presupposti, a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario **nel termine di dieci giorni dalla notifica** o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere sussistendone i presupposti l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; 2) 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 richiesta di esaminare i beni da parte degli interessati a presentare l'offerta di acquisto può essere formulata esclusivamente mediante il *portale delle vendite pubbliche*.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E TERMINE ENTRO IL QUALE POSSONO ESSERE PRESENTATE OFFERTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato od a suo incaricato, presso lo studio del professionista delegato, in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, piano secondo, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e previo appuntamento telefonico al n° 0931096234 - 3286487588, offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali per cauzione e fondo spese di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal Professionista delegato o da suo incaricato.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione in regola con l'imposta di bollo vigente contenente, **a pena d'inefficacia, le generalità complete dell'offerente** (per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, residenza, domicilio ed indicare



il recapito telefonico, anche mobile, nonché il codice fiscale - di cui avrà cura di allegare all'offerta copia fotostatica - ed eventualmente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione ovvero per le persone giuridiche: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva e le generalità complete del legale rappresentante) e la **sua sottoscrizione autografa** (se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in originale o copia conforme all'offerta), oltre che, in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale ed i dati anagrafi del coniuge se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni; nonché, a pena di inefficacia, **l'indicazione del lotto per i quale è fatta offerta, con indicazione dei dati identificativi del bene; l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo da offrire indicato nel presente avviso; **il termine di pagamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita), **del modo di pagamento del prezzo** ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; nonché **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.**

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

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

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

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

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, pena l'inefficacia dell'offerta, sempre nella medesima busta chiusa, a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento) e, con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza).

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

Il gestore della vendita telematica è la Società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** che vi provvederà a mezzo del suo portale.

Il portale del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.it**

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

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dall'art. 571 e ss. del codice di procedura civile) sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la con la precisazione per cui, nel caso di offerta telematica, **entro tale termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme per cauzione e spese nella misura infra indicata nel conto corrente intestato alla procedura**, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.

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

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

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (*che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, fissato nell'avviso di vendita*), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti

informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26".

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

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero".

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1".

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

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



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

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

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

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

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare (per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, **a mezzo bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura una somma non inferiore al 10 % del prezzo proposto, a titolo di cauzione (che sarà trattenuta in caso d'inadempimento), indicando la seguente causale "*Procedura esecutiva RGE n. 116/2013 versamento cauzione*", e con le stesse modalità, una somma pari al 20% del prezzo proposto, a titolo di deposito per spese (che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza), indicando la seguente causale "*Procedura esecutiva RGE n. 116/2013 versamento fondo spese*".

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

Le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura RGES 116/2013 sono le seguenti: **IBAN: IT45Z0538717100000035303907.**

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

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

In particolare, all'offerta dovranno essere allegati: copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto offerente; se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche copia del documento di identità

e del codice fiscale del coniuge; se il soggetto è minorenne, documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del/dei sottoscrittore/i; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare; per le persone giuridiche copia di valido documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, oltre al certificato camerale della persona giuridica; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato anche l'atto che giustifichi i poteri (ad es. procura speciale o certificato camerale).

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

All'offerta dovrà altresì essere allegata la documentazione attestante il versamento la cauzione ed il fondo spese ed in particolare: a) in caso di offerta presentata in formato cartaceo, per ciascun lotto per il quale si presenta offerta, l'offerente dovrà allegare due distinti assegni circolari non trasferibili e/o vaglia postali non trasferibili, intestati al professionista delegato, di cui uno di 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 deposito per spese; b) in caso offerta formulata su supporto telematico, l'offerente dovrà allegare copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura della cauzione, nella misura indicata, ed al versamento del fondo spese, nella misura indicata, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è addebitata la somma oggetto di bonifico.

Gli offerenti telematici dovranno allegare all'offerta espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle successive integrazioni.

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

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

Si riserva altresì durante lo svolgimento della vendita di chiedere l'esibizione dei documenti, dell'offerta e della PEC di trasmissione.

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

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

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

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

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare nell'offerta la residenza ed eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale ed, in mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

#### AGGIUDICAZIONE

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

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

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

#### **In caso di unica offerta**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (cioè se non è inferiore alla c.d. offerta minima) si procederà ai sensi dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e si farà luogo alla vendita quando se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 591<sup>ter</sup> c.p.c..

**In caso di pluralità di offerte**

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

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

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

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

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

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

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

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

A sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., se la vendita è fatta in più volte o in più lotti deve cessare quando il prezzo raggiunge l'importo delle spese e dei crediti menzionati dall'art. 495 primo comma.

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

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

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



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

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

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

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

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

La parte esecutata è soggetto passivo Iva.

**Allo stato**, la vendita è in regime "*esente iva*" e la parte esecutata non ha optato per l'assoggettamento a Iva del trasferimento.

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

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

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

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

Il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio, o presso il luogo fissato per l'esame delle offerte e per l'effettuazione dell'incanto, tutte quelle attività che, a norma

degli artt. 570 e seguenti del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul “portale delle vendite pubbliche”;

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

mediante pubblicazione – a cura di Edicom Finance tramite il sistema “Aste Click” – dell’avviso di vendita, unitamente alle foto dell’immobile contenute nella perizia di stima, all’offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e del contatto del professionista delegato e custode sui siti Internet immobiliari privati [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, pubblicazione dell’avviso di vendita unitamente all’ordinanza di delega, alla relazione dell’esperto stimatore e relativi allegati sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

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

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

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all’art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, via Sebastiano Olivieri 33/A, previo appuntamento telefonico al n° 0931096234.

L’elaborato peritale è disponibile per la consultazione unitamente all’ordinanza di delega ed all’avviso di vendita sui siti internet sopra indicati. Maggiori informazioni potranno essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse (art. 570 c.p.c.).

Siracusa, 22 dicembre 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Simona Matarazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®