Studio Legale
Avv. Giuseppe D'Agata
Siracusa - Via Adda n. 9/f

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 290/2019 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 **17/02/2027 alle ore 12,00,** presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n**. 27**), Viale Santa Panagia n. 109, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, anche integrative.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.fallcoaste.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it.** In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Immobili posti in vendita:

- **LOTTO UNICO:**

- ✓ *Immobile sito in Comune di Canicattini Bagni (SR), Contrada Condotte snc, distinto al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 10, particella 229, categoria A/3, vani 5, rendita catastale euro 296,96;*
- ✓ *terreno sito in Comune di Canicattini Bagni (SR), Contrada Condotte snc, distinti al N.C.T. d detto Comune al foglio 10, particella 478, qualità "incolt – ster", superficie 21are97ca.*

Prezzo base d'asta complessivi Euro 58.640,63 *(ulteriormente ribassato rispetto a come stimato dal CTU in seno alla relazione depositata il 12/06/2025),* con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 43.980,48. Minima offerta in aumento €. 2.950,00.

****

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, il professionista Esperto (CTU) nella propria relazione del 09/08/2021, alla quale si rimanda espressamente per completezza, così specifica quanto allo stato e regolarità dei beni oggetto di pignoramento, anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità: << … *stato possibile verificare l'esistenza di una Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 2006, in testa alla ditta ********, con la "Relazione Tecnica Descrittiva", e con "Tavola 1" in cui sono riportati rispettivamente la Documentazione fotografica, lo Stralcio del PRG, lo Stralcio catastale, le Piante esistenti, le Piante modificate, le Piante in progetto, i prospetti esistenti, i prospetti modificati, una sezione dell'esistente ed una modificata. Tale Sanatoria però non è stata portata a termine e non sono stati pagati gli oneri dovuti, ragion per cui l'Ufficio Tecnico non ha potuto rilasciare copia alla scrivente, non costituendo un documento valido alla fine della regolarità dell'immobile, oltretutto, dalla visione del progetto in Sanatoria presentato, sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riscontrato durante i sopralluoghi. Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, alla luce del rilievo metrico effettuato dalla scrivente, insieme al suo collaboratore, durante il secondo sopralluogo, è stato possibile conoscere i costi da sostenere per regolarizzare l'immobile attraverso la presentazione di nuova Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, includendo il cambio di destinazione d'uso da "fabbricato rurale" ad "abitazione". Si devono considerare approssimativamente i seguenti costi:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- euro 51,65 per Diritti di Istruzione Progetto; - euro 220,00 per Diritti di Segreteria; - n. 2 Marche da bollo da 16,00 euro, per un totale di euro 32,00; - n. 3 Marche da bollo da 1,00 euro per n. 3 copie di "Tavola unica di progetto", per un totale di euro 3,00; - euro 1.000,00 per professionista incaricato al disbrigo pratica; - euro 5.353,70 per Costo di Costruzione; - euro 5.777,32 per Oneri di Urbanizzazione. Si devono considerare anche i costi per il disbrigo pratica ai fini del parere di competenza sulle opere strutturali da parte dell'Ufficio del Genio Civile, secondo quanto previsto dalla L.R. n° 16 del 2016, approssimativamente di 2.000,00 euro. Si devono considerare i costi per l'aggiornamento catastale per un costo complessivo e sommario di 1.500,00 euro, comprendente gli oneri amministrativi e la produzione del DOCFA. Il ctu ha preso informazioni, presso gli opportuni uffici, sui costi da sostenere per ottenere la abitabilità/agibilità dell' edificio, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione attraverso la presentazione di opportuna S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità), considerando le marche da bollo, il certificato di collaudo statico e la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi realizzati da produrre, l'attestato di avvenuto deposito della documentazione inerente agli impianti tecnologici ed al contenimento del consumo energetico, ed eventuali, si è giunti ad un valore approssimativo di 2.000,00 euro.>>.

Ed, ancora, nella propria relazione integrativa del 09/10/2023: << … *L' Esperto Stimatore ha visionato il piccolo immobile (tinteggiato di colore rosso) al suo interno, verificando lo stato di fatto ed ha eseguito rilievo metrico e fotografico. La sottoscritta, all'interno della costruzione oggetto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di integrazione, ha rilevato la presenza di un soppalco in legno che, come da allegato grafico, si estende per quasi metà dell'intera superficie netta di pavimento del piano terra, con un'altezza interna utile sotto trave di 2,07 m, ben al di sotto della misura minima consentita negli ambienti abitabili, ossia 2.70 m; al piano soppalcato si accede tramite scala realizzata anch'essa in legno, si ha un'altezza interna utile massima sotto trave di 1.96 m. Dal piano terra si accede anche al vano ad esso adiacente adibito a servizio igienico, quest'ultimo presenta un'altezza massima sotto trave di 2.69 m, un'altezza minima sotto trave di 2.15 m ed un'altezza media sotto trave di 2.42 m. Dal sopralluogo è emerso un cambiamento avvenuto rispetto ai precedenti sopralluoghi, ossia in tale vano la porta che permetteva l'accesso dall'esterno è stata sostituita con una finestra, come da allegati metrico e fotografico. Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il soppalco riscontrato risulta non sanabile poiché non rispetta l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco stesso, essendo inferiore ai minimi prescritti per la categoria di locale specifica (2.70 m), come da Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975, da Regolamento edilizio comunale, da Testo unico per l'edilizia - DPR 380/01 e sue successive modifiche ed integrazioni, come da Legge regionale n. 16/2016, ragion per cui sarà necessario effettuare demolizione con conseguenti costi da sostenere, costi che approssimativamente consistono in 2.000,00 euro, compresi di trasporto a rifiuto del materiale di risulta, di conferimento a discarica, di oneri fiscali e tecnici. Per quanto riguarda il vano adibito a servizio igienico, comunicante internamente con la costruzione tinteggiata di colore rosso, si può regolarizzare inserendolo nella Richiesta di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, menzionata nella Relazione di Stima già depositata, aggiornando le planimetrie e senza aggiunta di costi.>>.

Ed, ancora, nella propria relazione integrativa del 07/04/2024: << … *Dalla visione a video dell'ortofoto confrontata con l'Estratto di Mappa mostrata presso l'Ufficio Tecnico risultano, sul terreno, definito catastalmente con Foglio 10, Part. 229 e 478 in causa, altri volumi non rilevati nel primo mandato, ragion per cui si è dovuto effettuare un ulteriore sopralluogo. ... L' Esperto Stimatore ha visionato il terreno verificando lo stato di fatto, rispetto al primo mandato risulta esistere un nuovo piccolo volume costruito in muratura, con copertura a falda inclinata realizzata con pannelli monolitici strutturali componibili, portanti ed isolanti con lastra termoisolante in polistirene espanso estruso dello spessore di circa 40 mm, del quale ha eseguito rilievo metrico e fotografico, come in allegato. La sottoscritta, all'interno di questa piccola costruzione, ha rilevato la presenza di una caldaia policombustibile marca "Stromboli", della legna accatastata e oggetti vari tipo deposito. Dal sopralluogo effettuato non sono stati invece rilevati gli ulteriori ingombri così come riscontrati nell'ortofoto visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, come documentato dal rilievo fotografico. Si conferma l'esistenza della piccola costruzione adibita a deposito posta in prossimità dell'ingresso del lotto, sul lato sinistro, costruzione già riportata nella Relazione di stima del primo mandato e riscontrata sull'ortofoto dell'Ufficio Tecnico del Comune. Come da nota pervenuta dal Comune di Canicattini Bagni – Ufficio Tecnico, risulta necessario provvedere, entro i*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

termini previsti, all'accatastamento delle parti costruite non riportate nell'Estratto di Mappa Catastale, richiesto nuovamente in data 12-03-2024 presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni - Ufficio Provinciale di Siracusa (on-line tramite SISTER). ... La scrivente, durante il colloquio con il Geom. Capo del Comune di Canicattini Bagni (Responsabile del III° Settore – Tecnico), ha appreso del cambiamento avvenuto di destinazione urbanistica del terreno oggetto di causa, infatti nel Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto durante il primo mandato, il lotto di terreno definito catastalmente particella 478, con al suo interno la particella 229, risultava ricadere in Zona Territoriale Omogenea C1 del PRG, ai sensi del D.M. 1444 del 1968, ad oggi invece risulta ricadere in altra Zona. ... dalle informazioni pocanzi riportate sul cambio destinazione urbanistica apprese presso l'Ufficio Tecnico, dallo studio della "Rielaborazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattini Bagni, "Elaborato 05 – Planimetria di P.R.G. – Scala 1:2000" in cui è riportato "Il presente costituisce elaborato di PRG del Comune di Canicattini Bagni adottato con Delibera n. 28 del 22/09/2023" e dallo studio della "Rielaborazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattini Bagni, "Elaborato 03 – Le Norme Tecniche di Attuazione urbanistiche-edilizie" in cui è riportato "Il presente costituisce elaborato di P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni adottato con Delibera n. 28 del 22/09/2023", le due particelle in causa risultano ricadere in Zona territoriale Omogenea C2. ... Dal rilievo metrico effettuato del deposito attrezzi (già rilevato durante il primo mandato) posto all'ingresso del lotto, lato sinistro e del nuovo corpo di fabbrica contenente la caldaia, risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non essere state rispettate le distanze pocanzi menzionate della Zona Omogenea C2, ossia il deposito attrezzi si trova collocato a nord-est del lotto di terreno, sul confine di proprietà lato est con una intercapedine max di 1.04 m e min di 0.85 m (inferiori a mt 5.00), ed inoltre dista dal confine stradale circa mt 6 (inferiore a mt 10,00). Il corpo di fabbrica contenente la caldaia dista 5.96 m dalla veranda chiusa in muratura del fabbricato principale (inferiore a mt 10.00), distanze tutte decisamente inferiori a quelle consentite dalle nuove NTA del P.R.G. di Canicattini Bagni. In conseguenza di ciò è determinante evidenziare la insanabilità dei due manufatti pocanzi descritti, pertanto in considerazione del termine imposto dal Comune per l'aggiornamento catastale del lotto in causa, si dovrà procedere a tale operazione con la consapevolezza della successiva demolizione.>>.

Ed, ancora, nella propria relazione integrativa del 12/06/2025: << … *La demolizione dei piccoli manufatti non sanabili e il successivo aggiornamento della planimetria catastale può essere effettuato dall'aggiudicatario dell'immobile, una volta divenuto proprietario con il decreto di trasferimento, potrà presentare la pratica di aggiornamento catastale (DO.C.FA. per variazione) per rappresentare correttamente lo stato di fatto legittimo dell'immobile. I costi necessari per tali operazioni saranno detratti dal valore di stima del bene immobile in quanto saranno sostenuti dall'aggiudicatario. … Si riportano a seguire i costi approssimativi e necessari per l'aggiornamento catastale in riferimento allo stato reale in cui si trova l'immobile pignorato, ossia comprensivo dei due manufatti che dovranno essere demoliti, i costi approssimativi per la*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*demolizione di quest'ultimi ed i costi approssimativi per il successivo aggiornamento catastale. 1) Gli aggiornamenti catastali interesseranno le sezioni terreni e fabbricati del catasto e precisamente mediante un rilievo topografico (PREGEO) da eseguire mediante l'ausilio ricevitore GPS con sistema GNSS satellitare e denuncia di variazione fabbricati esistenti ed inserimento di nuovi fabbricati (DOCFA). Si dovrebbe considerare una spesa approssimativa di 1.800,00 €; 2) Demolizione dei due manufatti esistenti. 3) Si dovrebbero considerare le spese per il tecnico incaricato per disbrigo pratica (CILA), comprensivo del suo onorario per la relazione tecnica asseverata, per gli elaborati grafici, per la documentazione fotografica ed includere i costi dell'Attestazione di versamento dei Diritti di Segreteria al Comune. Si può ipotizzare una spesa approssimativa e complessiva di 1.500,00 €; 4) Si dovrebbero considerare approssimativamente le spese per le demolizioni e lo smaltimento delle macerie che possono consistere in 3.200,00 €; A*ggiornamenti catastali in seguito alla demolizione dei due piccoli corpi di fabbrica. Si può ipotizzare una spesa approssimativa di 1.000,00 €….>>.

****

Si dà atto che l'esperto non ha potuto redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), come specificato in seno alla relazione di stima: << … *E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal debitore in sede di sopralluogo. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ha richiesto alla parte convenuta, ai fini della redazione dell'APE, libretto di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impianti sia dei condizionatori che della caldaia; il debitore ha risposto di non esserne in possesso e di non essere disposto a rivolgersi ad opportuno installatore, dei relativi impianti, per produrre tale documentazione, come riportato nel verbale di sopralluogo in allegato alla Relazione di stima. Tale documentazione, in seguito all'adeguamento di cui sopra, risulta necessaria per la produzione dell'APE, ragion per cui in questa fase non è possibile produrlo, si deve pertanto considerare il costo da sostenere per la redazione di tale certificato, costo approssimativo di 150,00 euro.>>.

****

Disponibilità del bene: **OCCUPATO** dal soggetto esecutato.

****

Prezzo base d'asta: €. 58.640,63, 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.: €. 43.980,48;

Rilancio minimo di gara: €. 2.950,00.

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

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto,** secondo le modalità in seguito indicata, **e deve depositare, con le medesime modalità, un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto;** detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. **Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

- ✓ L'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;
- ✓ L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni prevista.

- L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Siracusa. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Invia Offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.fallcoaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it). L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG ES 290/2019"** al seguente IBAN: IT27U0326817100052401814481 (BIC (Codice Swift): SELBIT2BXXX). I bonifici, con causale "Proc Esecutiva n. 290/2019 - versamento cauzione" e "Proc Esecutiva n. 290/2019, 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 peri 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"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 minorenne, copia del documento d'identità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 inabilito o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- ✓ Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato / visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- ✓ Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

****

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 ¼ 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

****

Il gestore tecnico della vendita telematica, **ZUCCHETTI (FALLCO)**,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito **www.fallcoaste.it** e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito **www.fallcoaste.it** e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

*****

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche - pvp.giustizia.it).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*****

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe D'Agata, previo appuntamento telefonico, sito in Siracusa Via Adda n. 9/f (tel 0931483029 – 3496610688).

*****

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico **ZUCCHETTI (FALLCO)** ai seguenti recapiti:

• numero call-center: 0444346211

• email: aste@fallco.it

• sito: www.fallcoaste.it

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.tribunalesiracusa.it e www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it e bakeka.it, nonché sul sito internet www.asteannunci.it.

Siracusa, 23 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe D'Agata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009