

Avv. SERGIO SPINOSO
Viale S. Panagia 141/E
96100 Siracusa
Tel/Fax 0931.754382
P. IVA 01497350890

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 77/2016 R.G.E.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Sergio Spinoso, con studio in Siracusa nel Viale Santa Panagia n. 141/E, nominato Custode e Professionista Delegato nella procedura esecutiva in epigrafe ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con distinti provvedimenti del G.E., Dott.ssa Concita Cultrera, del 17/05/2022 e del 09/12/2022 e successiva proroga del 09/07/2024, per il compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati di cui infra, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 novembre 2024 alle ore 12.00**, presso la sala aste telematiche sita nel Palazzo di Giustizia, livello 0, corpo B, n. 26, si 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 Ministero 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 del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Piena ed esclusiva proprietà del lotto di terreno in Siracusa nella Contrada Pantanelli, Via per Canicattini n. 9 esteso 55.266,00 mq con entrostanti fabbricati e impianti destinati a centro sportivo censito al NCT del Comune di Siracusa al Fg. 68 p.lla 61 agr. cl. 2 are 46 reddito dominicale euro 136,60 reddito agrario euro 73,65, p.lla 120 (fabbricato rurale) centiare 13, p.lla 122 sem. cl. 2 are 21 centiare 29 reddito dominicale euro 8,80 reddito agrario euro 1,87, p.lla 201 sub 1 al NCEU fabbricati del Comune di Siracusa (generata dalla soppressione del mappale 33 e 119 del Fg. 68 del NCT), cat. D/8, piano T, rendita €. 18.300,00

La part.lla 120 del Fg. 68 è un pozzo trivellato in comproprietà con altra ditta e verrà trasferito secondo le rispettive quote di cui ai titoli di provenienza nella misura pari a 12/15.

Avv. SERGIO SPINOSO

Viale S. Panagia 141/E

96100 Siracusa

Tel/Fax 0931.754382

P. IVA 01497350890

La composizione del lotto di vendita si ricava dalla relazione di stima, sui si rimanda espressamente, ed è costituito da un unico appezzamento di terreno esteso 55.266,00 mq. a cui si accede percorrendo la strada vicinale Barraco, raggiungibile dalla via per Canicattini n.9 al cui interno insistono i seguenti impianti sportivi e fabbricati; **1. un campo di calcio a undici in erba sintetica, recintato e dotato di impianto di illuminazione; 2. un campo di calcio a cinque in erba sintetica, recintato e dotato di impianto di illuminazione; 3. n. 6 campi di Padel/tennis realizzati in sostituzione di un campo da calcio a sette; 4. un fabbricato destinato ad uffici; 5. due fabbricati adibiti a spogliatoi al servizio dei campi di calcio; 6. due piscine; 7. un fabbricato destinato a ristorante antistante le piscine; 8. locale allocazione pompe piscine; 9. locale deposito e caldaia piscine; 10. un prefabbricato destinato a snack bar in legno; 11. locale deposito in legno; 12. una copertura chiusa con pannelli (ad uso Bar); 13. un'area a parcheggio scoperto, spazi verdi, camminamenti e viabilità interna; 14. pozzo trivellato.**

Prezzo base d'asta, ribassato di ¼ rispetto al precedente esperimento, € 345.138,05 al netto delle decurtazioni, oneri e spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli abusi e difformità rilevati e quantificati dall'esperto così distinte: per le regolarizzazioni catastali € 3.000,00; spese per rimozioni, adeguamenti e regolarizzazioni urbanistiche € 37.820,00; spese per le certificazioni degli impianti € 5.000,00; spese per la SCA € 2.136,00.

In totale spese ed oneri per l'adeguamento sotto il profilo urbanistico e catastale € 47.956,00, detratti dal prezzo di stima del compendio immobiliare.

Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 258.853,54 corrispondente al suindicato prezzo base ridotto di ¼ (un quarto).

Minima offerta in aumento in caso di gara € 17.000,00.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it e www.asteanunci.it, 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 sito www.garavirtuale.it), con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/2/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

Regolarità Edilizia e Urbanistica

Per gli impianti sportivi descritti nella sezione immobili pignorati della relazione di stima risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1) Concessione Edilizia n°23 del 01/04/1999 per la realizzazione di due campi di calcetto con annessi spogliatoi-servizi e area parcheggio.

Avv. SERGIO SPINOSO

Viale S. Panagia 141/E

96100 Siracusa

Tel/Fax 0931.754382

P. IVA 01497350890

- 2) Concessione Edilizia n°129 del 20/09/2000 in variante alla C.E. n.23/1999 per la traslazione planimetrica e la modifica della distribuzione interna e di prospetto del fabbricato destinato a spogliatoi e servizi.
- 3) Concessione Edilizia n°189 del 14/12/2000 per la realizzazione di una piscina, spogliatoi-servizi, locali tecnici e deposito all'interno del centro sportivo.
- 4) Concessione Edilizia n°41 del 05/03/2002 per la realizzazione di un campo di calcio con annessi spogliatoi-servizi, locale ufficio e per variante alla C.E. 189/2000 per ampliamento piscina, rimodulazione del corpo spogliatoio/ servizi e del locale caldaia - deposito.
- 5) Concessione Edilizia n°35 del 21/02/2006 per la realizzazione di una struttura gonfiabile da installarsi da ottobre a maggio a copertura della piscina. E per ampliamento dei locali destinati a servizi assentiti con C.E. n.189/2000 e C.E. n. 41/02.
- 6) Concessione Edilizia in sanatoria n°145 del 07/07/2006 per le opere in variante ai progetti approvati con C.E. 41/02 e C.E. 35/06 per la realizzazione dei locali destinati all'ubicazione degli impianti tecnologici di servizio, un locale ristoro, una veranda coperta, un deposito e per la rotazione del campo di calcio e annessi uffici.
- 7) Concessione Edilizia in sanatoria n°62 del 2015 per la posa di un prefabbricato in legno destinato a deposito e la chiusura della veranda con pannelli in cartongesso.
- 8) CILA prot.31769 del 04/03/2019 per modifiche interne del locale destinato a spogliatoio delle piscine e cambio di destinazione ad uso ristorativo. A seguito della presentazione della CILA l'esperto stimatore ha verificato che è stato richiesto il certificato di agibilità ma non ancora rilasciato.
- 9) SCIA PROT.83238 del 14/07/2021 progetto di riqualificazione di un campo di calcio a 7/8 in campi di padel-tennis.
- 10) Per l'impianto fotovoltaico destinato alla produzione di energia elettrica il ctu ha verificato che risulta protocollata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, con prat. n.2114A del 2012, una comunicazione preventiva per l'installazione da parte della società "Omissis". A seguito di questa comunicazione il Comune ha rilasciato un certificato di conformità.

Dichiarazione di Agibilità per i fabbricati e gli impianti

L'impianto sportivo è attualmente sprovvisto di certificato di agibilità.

Si riportano dalla relazione di stima l'elenco delle pratiche rinvenute con l'esito delle indagini condotte dal ctu: presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa. Sono state reperite dal ctu le seguenti richieste di agibilità:

1) richiesta prot.n. 4551 del 10/04/2012; 2) richiesta prot.n. 5584 del 08/04/2013 (dichiarata improcedibile e rigettata il 17/03/2015); 3) dichiarazione di agibilità del 13/07/2015 (dichiarata improcedibile il 16/07/2015) e integrata con certificato dei VV.F il 17/02/2016; 4) dichiarazione di agibilità prot.n. 85285 del 06/06/2019, relativa alla Cila n°1195 del 05/03/2019: modifiche interne del locale destinato a spogliatoio delle piscine e cambio di destinazione ad uso ristorativo (in itinere).

Le richieste riportate ai punti 1), 2), e 3) non sono andate a buon fine e non è stato possibile da parte del ctu verificare le motivazioni che hanno portato al mancato rilascio del certificato di agibilità perché le pratiche sono irrintracciabili.

La richiesta di agibilità riportata al p.to 4), invece, si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato a ristorazione (vedi Cila n.1195 prot. 31769/2019), ed è attualmente in itinere.

L'ufficio è in attesa di integrazione della seguente documentazione per poter rilasciare il Certificato di Agibilità relativo al locale ristorazione:

- Progetto impianto elettrico e relazione sui materiali utilizzati;
- Autorizzazione Unica Ambientale (AUA);
- Certificato di conformità della struttura rilasciato dal Genio Civile-

Difficoltà riscontrate

All'esito delle operazioni peritali il ctu ha verificato le seguenti difficoltà rispetto ai progetti approvati con le concessioni edilizie sopra riportate:

- il fabbricato (n°4 della relazione di stima) destinato ad uffici è stato realizzato con C.E. n.41/2002 e modificato con C.E. in sanatoria n.145/2006.

Le difformità constatate rispetto al progetto approvato, consistono:

nel diverso posizionamento della porta che dalla sala d'aspetto conduce al vano ufficio.

- Per regolarizzare tale difformità è necessario presentare una CILA in sanatoria per modifiche interne; Gli spogliatoi (n°5 della relazione di stima) a servizio dei campi di calcio sono costituiti da due corpi distinti posti parallelamente.

- L'edificio n.1 è stato realizzato con C.E. n.23/1999, modificato con C.E. in variante n.129/2000 e C.E. in sanatoria n.145/2006.

La distribuzione interna dell'edificio risulta difforme rispetto al progetto approvato perché non sono presenti i tramezzi di separazione tra le docce e gli spogliatoi: tra le condizioni imposte dalla C.E. in variante n.129/2000, al p.to 8 si richiede espressamente: "...che le docce siano opportunamente disimpegnate dai locali spogliatoi, così come imposto dalla Commissione Edilizia nella sopraccitata seduta dell'1/6/2000; ...".

- E 'necessario mettere in pristino la distribuzione interna dell'edificio così come autorizzata;

Il locale ristorazione (n°7 della relazione di stima) (ex spogliatoio piscina) è stato realizzato con C.E. n.189/2000, modificato con C.E. in variante n.41/2002, ampliato con C.E. n.35/2006, e nuovamente modificato con Cila del 2019.

Sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto al progetto approvato, consistenti nell'apertura di un varco, per l'allocazione del forno, nel tramezzo di separazione tra la sala preparazione e il deposito, nell'assenza di una quinta di separazione tra la sala ristorazione e la cucina e nella presenza davanti alla porta di ingresso di una pensilina amovibile.

- Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una SCIA in sanatoria per modifiche interne e per modifiche di prospetto;

La Copertura con annesso deposito (n°12 della relazione di stima) è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e autorizzata con sanatoria C.E.145/2006. L'ufficio di igiene al momento del rilascio del parere di competenza non si esprime in merito a questo manufatto poiché la sua altezza interna, inferiore a m 2,40, non è contemplata in alcuna norma o regolamento.

Tale copertura è stata successivamente modificata per la chiusura delle pareti perimetrali con pannelli di cartongesso e sanata (con C.E. 62/2015) come deposito per la conservazione degli attrezzi utilizzati nei campi da calcio.

Al momento del sopralluogo del ctu il locale era utilizzato come bar e davanti ad esso era presente una veranda facilmente amovibile con struttura in ferro imbullonata al terreno. Non era presente il vano deposito e all'interno era stato realizzato un tramezzo per delimitare un vano dispensa. Inoltre, solamente il prospetto sud risultava conforme allo stato di fatto.

Non avendo il locale l'altezza utile interna per poter essere adibito a bar, è necessario rimettere in pristino lo stato dei luoghi così come autorizzato con C.E.62/2015, provvedere alla rimozione della veranda amovibile esterna e successivamente presentare una SCIA in sanatoria per le modifiche di prospetto.

In merito alle difformità elencate nel verbale di infrazione urbanistica sopra menzionato (quesito 6), il C.T.U. ha rilevato che la tribuna sul lato Nord-Ovest del campo di calcio grande era ancora presente e versava in pessimo stato di manutenzione; i due gazebo erano stati rimossi; le tribune del campo di calcio medio erano state rimosse; la tribuna del campo di calcio piccolo era ancora presente; le difformità relative a quanto disposto dal D.M. 236/89 (abbattimento barriere architettoniche) erano ancora presenti; il serbatoio GPL era stato dismesso; gli intonaci di alcuni edifici erano interessati da fenomeni di umidità di risalita.

Per la regolarizzazione di tali difformità è necessario rimuovere le tribune realizzate in assenza di titoli autorizzativi, adeguare l'intero centro sportivo a quanto disposto dal D.M. 236/89 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Regolarizzazione delle difformità e relativi costi

1) **Fabbricato destinato ad uffici** - è necessario presentare una Cila in sanatoria per modifiche interne. I costi per la presentazione della pratica e per il pagamento della sanzione sono stati così quantificati e decritti dal ctu:

Spese tecniche per presentazione pratica € 500,00

Sanzione per CILA in Sanatoria €1.000,00

Diritti di segreteria € 36,00

Diritti istruzione progetto € 60,00

Totale €1.596,00

2) **Spogliatoi campi di calcio** - è necessario mettere in pristino la distribuzione interna dell'edificio così come autorizzata:

Spese per realizzazione tramezzi spogliatoi **Totale €20.000,00**

3) **Locale ristorazione** - è necessario presentare una SCIA in sanatoria per modifiche interne e per modifica di prospetto:

Spese tecniche per presentazione pratica € 500,00

Sanzione per modifiche interne €1.000,00

Sanzione per modifiche di prospetto € 516,00

Diritti di segreteria € 36,00

Diritti istruzione progetto € 60,00

Totale € 2.112,00

4) **Copertura con annesso deposito** - è necessario provvedere alla rimozione della veranda amovibile esterna e successivamente presentare una SCIA in sanatoria per le modifiche interne e di prospetto.

Demolizione veranda esterna € 1.000,00

Spese tecniche per presentazione pratica € 500,00

Sanzione per modifiche interne €1.000,00

Sanzione per modifiche di prospetto € 516,00

Diritti di segreteria € 36,00

Diritti istruzione progetto € 60,00

Totale €3.112,00

5) **Difformità elencate nel verbale di infrazione urbanistica** - è necessario rimuovere le tribune realizzate in assenza di titoli autorizzativi, provvedere a richiedere la licenza di attingimento dell'acqua del pozzo trivellato, adeguare l'intero centro sportivo a quanto disposto dalla legge 13/89 (abbattimento delle barriere architettoniche).

Rimozione tribuna €5.000,00

Licenza attingimento acqua pozzo €1.000,00

Adeguamento al D.M. 236/89 €5.000,00

€11.000,00

Le spese per le rimozioni, gli adeguamenti e le regolarizzazioni ammontano a circa: €1.596,00 + €20.000,00 + €2.112,00 + €3.112,00 + €11.000,00

Totale € 37.820,00

Tutte le superiori voci e gli importi calcolati sono stati detratti dal ctu dal prezzo complessivo di stima

Requisiti e costi per il Certificato di Agibilità

Come già riportato, il centro sportivo risulta essere privo del certificato di agibilità.

Secondo il ctu, per poter redigere la Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA, oltre alle regolarizzazioni delle difformità urbanistiche e catastali descritte nelle sezioni precedenti è necessario essere in possesso dei certificati di conformità delle strutture rilasciati dagli uffici del Genio Civile; essere in possesso delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti; essere in possesso dell'autorizzazione allo scarico (Autorizzazione Unica Ambientale - A.U.A.).

Presso l'ufficio del Genio Civile sono state rintracciate dall'esperto stimatore le seguenti pratiche:

Avv. SERGIO SPINOSO
Viale S. Panagia 141/E
96100 Siracusa

Avv. SERGIO SPINOSO
Viale S. Panagia 141/E
96100 Siracusa
Tel/Fax 0931.754382
P. IVA 01497350890

- Progetto n.21927 C.A. depositato il 24/07/1999, sigla G2/14, con Legge n.548/64, Autorizzazione n.9548 del 16/07/1999 prot. deposito n.9548 del 24/05/1999, relativa alla realizzazione di n.2 campi di calcetto con spogliatoi e servizi, C.da Pantanelli strada per Canicattini Bagni, n.9 a Siracusa.

Comunicazione al Sindaco prot. n. 16192 del 14/09/1999, Relazione a Struttura Ultimata rilasciata in data 19/12/2000, collaudo rilasciato in data 18/09/2001.

Tale pratica, a causa dell'allagamento degli archivi, non è stata reperita in quanto danneggiata e illeggibile. (vedasi allegato n°10_b della relazione di stima –Risposta del Genio Civile pratica danneggiata)

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6, prot. n. 113234 del 09/07/2015, relativo alla COSTRUZIONE DI UN CAMPO DI CALCIO, SPOGLIATOI, UFFICI nel Comune di Siracusa – c.da Pantanelli via per Canicattini 9, di cui all'autorizzazione del 12/07/2004 prot.125604.

Tale certificato si riferisce all'edificio destinato ad uffici, identificato nel quesito 2 della ctu con il numero 4) e a uno dei due corpi spogliatoi a servizio dei campi di calcio, identificati con il numero 5) nel quesito 2.

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6, prot. n. 112823 del 08/07/2015, relativo ai lavori di AMPLIAMENTO SPOGLIATOI A SERV. PISCINA, centro sportivo Pantanelli in Siracusa – c.da Pantanelli via per Canicattini 9.

Tale certificato si riferisce all'edificio destinato a locale ristorazione (ex spogliatoio piscina) identificato con il numero 7) nel quesito 2 della relazione di stima.

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 e alla L.R. 19/05/2003 n.7 art.32 comma 6, prot. n. 112806 del 08/07/2015, relativo ai lavori di REALIZZAZIONE 4 TORRI FARO PER ILLUMINAZIONE CAMPO DI CALCIO in Siracusa – strada per Canicattini 9.

Tale certificato si riferisce alle torri di illuminazioni del campo di calcio a 11, tale campo è identificato con il numero 1) nel quesito 2 della suddetta relazione

- Certificato di conformità alla legge 2/2/1974 n.64 art.28 – prat.23668 relativo ai lavori di COSTRUZIONE LOCALI CALDAIA E SPOGLIATOIO, centro sportivo Pantanelli in Siracusa – c.da Pantanelli via per Canicattini 9.

La documentazione relativa alle strutture risulta completa.

(allegato n°10 della relazione di stima – Documentazione Genio Civile)

Presso l'ufficio Impianti del Comune di Siracusa non è stato possibile reperire da parte dell'esperto alcuna informazione relativamente alle certificazioni degli impianti.

Il CTU ha verificato l'esistenza di pratiche relative agli impianti presso l'archivio dell'ufficio sopra riportato. L'ufficio ha risposto verbalmente, comunicando che non è possibile verificare l'esistenza di tale documentazione perché irreperibile presso gli archivi. In data 11/01/2022,

Per poter redigere la SCA, sarà necessario procedere ad una verifica degli impianti, ad un eventuale adeguamento degli stessi alle vigenti normative e al successivo rilascio delle certificazioni di conformità.

Il costo per il rilascio di tali certificazioni si stima sarà pari a circa € 5000,00.

Le spese per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità sono pari a:

Spese tecniche per presentazione pratica € 1.500,00

Sanzione per presentazione tardiva € 464,00

Diritti di segreteria € 36,00

Diritti istruzione progetto € 120,00

Marca da bollo € 16,00

Totale € 2.136,00

Attestazione Energetica

Nessuno degli edifici presenti all'interno del centro sportivo è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica.

Gli edifici per i quali è necessario redigere l'attestato sopra menzionato sono i seguenti:

- fabbricato n°4 destinato ad uffici;

- fabbricati n°5 adibiti a spogliatoi al servizio dei campi di

- calcio;

- fabbricato n°7 destinato a ristorante antistante le piscine;

Per il ctu gli impianti rilevati all'interno dei suddetti fabbricati non sono stati accatastati presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia: sono quindi privi del libretto degli impianti e allo stato attuale non risulta possibile redigere il certificato APE.

* * * * *

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 in seguito indicata, entro le ore **12.00 del giorno 06 novembre 2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a **garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto**, nonché versamento a titolo di fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione o del fondo spese tramite bonifico bancario, gli stessi dovranno essere effettuati 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 e del fondo spese, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione e del medesimo fondo spese ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Sergio Spinoso in Siracusa Viale Santa Panagia n. 141/E, 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 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge,

invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; 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;
- l'indicazione 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 di 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 e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed i numeri dell'assegno circolare o del vaglia postale non trasferibile allegati per il versamento della cauzione e del fondo spese;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di presentazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- 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.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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 possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico

dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare ;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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;
- 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;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento del fondo spese;
- il codice IBAN del conto sul quale sono state addebitate le somme 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 pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, nonché a titolo di fondo spese, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 77/2016 R.G.E. al seguente IBAN: **IT50M0538717100000003766532**

L'importo versato a titolo di cauzione (10% del prezzo offerto) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

I bonifici dovranno avere la seguente causale: "Proc. Esecutiva n. 77/2016 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione e versamento fondo spese".

Tali bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 sono state addebitate le somme oggetto del bonifico;
- **inoltre, in caso di offerta cartacea** inserire n. 2 assegni circolare non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato **Avv. Sergio Spinoso**, rispettivamente pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e pari al 20% del prezzo offerto per fondo spese;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'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 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 del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo avere ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa 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 solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo

pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo avere ottenuto l'assenso del Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° 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 adire 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, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

L'aggiudicatario, in caso di offerta telematica o cartacea, entro il termine di gg.120 dall'aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione ex art. 587 c.p.c., dovrà versare al professionista delegato il saldo prezzo, dedotta la sola cauzione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura n.77/2016 R.G.E. – IBAN IT50M0538717100000003766532, e con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

* * * * *

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

* * * * *

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze attive e passive e liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizione e pignoramenti.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle

formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M.A n. 227/2015.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E ORDINE DI LIBERAZIONE

Si fa presente che le strutture ed impianti sportivi, come sopra descritti ed elencati, ricadenti tutti all'interno del lotto pignorato, oggetto di vendita, sono stati concessi in locazione con regolari contratti di durata ultranovennale trascritti tardivamente e, pertanto, non opponibili alla procedura. Pertanto, su autorizzazione del GE ed in forza di quanto disposto nell'ordinanza del 17/05/2022 e successivo provvedimento del 09/07/2024, dovrà essere intrapresa l'attività di rilascio da parte del sottoscritto delegato alla vendita, nominato in precedenza anche custode giudiziario, per acquisire il possesso degli immobili liberi da persone e/o cose.

In ogni caso si avvisa che l'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notificazione o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione degli immobili trasferiti; 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.

* * * * *

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del 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 sono in ogni caso reperibili presso il Custode, Avv. Sergio Spinoso, con studio in Siracusa Viale Santa Panagia 141/E, tel 0931754382, fax 09311798018, mail info@studiolegalespinoso.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Contact Center del Gruppo Edicom attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Help Desk: 041.8622235
- E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it.
- Chat online: disponibile sul portale www.garavirtuale.it

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.garavirtuale.it;
- 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 www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché sui siti internet www.asteannunci.it

Si precisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione,

Avv. SERGIO SPINOSO

Viale S. Panagia 141/E

96100 Siracusa

Tel/Fax 0931.754382

P. IVA 01497350890

sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Siracusa Viale Santa Panagia n. 141/E, ovvero per l'espletamento della vendita, nelle aule di pubblica udienza del Tribunale di Siracusa.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Siracusa, li 31/07/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Spinoso

