

**Avv. Gabriele Galota**

Via Sen. G. Maielli 12, Siracusa - tel. 0931 1562510 | Via Barletta 17, Roma - tel. 06 3722564

---

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 156/2020 R.G.E.**

L'Avv. Gabriele Galota, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, nella qualità di delegato ex art. 591-bis c.p.c. per la durata di mesi 18, giusta ordinanza del 29.09.2022 resa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa, e successivo provvedimento del 31.01.2024 di proroga di mesi 10 rispetto al termine originariamente concesso del 29.3.2024, con funzioni altresì di custode, in forza di precedente ordinanza del 16.11.2020,

**AVVISA**

- che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, il giorno **18 dicembre 2024, ore 10:00**, procederà alla **vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591-bis c.p.c. 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 che prevede la presentazione delle offerte, **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato, dei seguenti immobili:

**LOTTO 1:** piena proprietà di basso commerciale sito in Pachino (SR), Via Trieste n. 40, ubicato al piano terra di un fabbricato posizionato ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 8847, sub. 1, mq. 41, cat. C/1, cl. 4);

**Prezzo base d'asta: € 39.937,50** (2° ribasso di ¼);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 29.953,13** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 2.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 2:** piena proprietà di basso commerciale sito in Pachino (SR), Via Garrano n. 10, posto a piano terra di un edificio sito tra la via Garrano e la via Trieste (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 8847, sub. 2, mq. 35, cat. C/1, cl. 4);

**Prezzo base d'asta: € 36.000,00** (2° ribasso di ¼);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 27.000,00** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 2.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 3:** piena proprietà di basso commerciale sito in Pachino (SR), Via Garrano n. 14, posto a piano terra di un fabbricato ubicato fra la via Garrano e la via Trieste (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 8847, sub. 3, mq. 47, cat. C/1, cl. 4);

**Prezzo base d'asta: € 40.500,00** (2° ribasso di ¼);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 30.375,00** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 3.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 4:** piena proprietà di appartamento sito in Pachino (SR), Via Garrano n. 12, che si sviluppa fra il primo ed il secondo livello di un organismo edilizio sito tra la Via Garrano e la Via Trieste (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 8847, sub. 4, vani 11,5, cat. A/2, cl. 2);

**Prezzo base d'asta: € 158.062,50** (2° ribasso di ¼);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 118.546,88** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

---

**Rilancio minimo: € 8.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 5:** piena proprietà di appartamento, sito in Pachino (SR), Via Garrano n. 18, posto al piano primo e secondo (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 7661, sub. 2, vani 0,5, cat. A/2, cl. 1, piano terra - vano scala; sub. 3, vani 4, cat. A/2, cl. 1, piano primo e secondo - appartamento; e sub. 5, vani 3, cat. A/2, cl. 1, piano primo - appartamento); con garage e annessi locali tecnici posti al piano terra e aventi accesso dalla Via Garrano n. 16 (in N.C.E.U. del Comune di Pachino, al foglio 15, p.lla 7661, sub. 1, mq. 58, cat. C/6, cl. 2);

**Prezzo base d'asta: € 82.125,00** (2° ribasso di ¼; già al netto dei costi di variazione catastale del sub. 1 quantificati in € 250,00, di regolarizzazione catastale per modifiche interne, fusione dei sub. 3 e 5 e demolizione 2° livello quantificati in € 500,00, di chiusura vano porta quantificati in € 400,00, di regolarizzazione opere interne quantificati in € 1.650,00, e di demolizione 2° livello quantificati in € 5.000,00, per complessivi € 7.800,00);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 61.593,75** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 5.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 6:** piena proprietà di studio professionale sito in Pachino (SR), Via Marsala n. 43, posto a piano terra di un edificio sito tra la Via Garrano e la Via Marsala (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 7661, sub. 4, vani 4, cat. A/10, cl. U);

**Prezzo base d'asta: € 35.437,50** (2° ribasso di ¼; già al netto dei costi di variazione catastale quantificati in € 250,00, di chiusura vano porta quantificati in € 200,00, e di regolarizzazione opere interne quantificati in € 1.650,00, per complessivi € 2.100,00);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 26.578,13** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 2.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 7:** piena proprietà di abitazione sita in Pachino (SR), Via Abramo Lincoln nn. 33-35, posta al piano terra, con terrazzo posto al primo livello (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 7802, sub. 5 e 7, vani 5, cat. A/3, cl. 3);

**Prezzo base d'asta: € 43.875,00** (2° ribasso di ¼);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 32.906,25** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 3.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

**LOTTO 9:** piena proprietà di appartamento sito in Pachino (SR), Via Marsala n. 27/A, posto al primo livello, con terrazzo ubicato al piano secondo (in N.C.E.U. del Comune di Pachino al foglio 15, p.lla 7787, sub. 2, vani 5, cat. A/4, cl. 2);

**Prezzo base d'asta: € 32.062,50** (2° ribasso di ¼; già al netto dei costi di variazione catastale quantificati in € 400,00, e di regolarizzazione opere interne quantificati in € 1.650,00, per complessivi € 2.050,00);

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 24.046,88** (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

**Rilancio minimo: € 2.000,00** (in caso di gara tra gli offerenti).

#### **DÀ ATTO E AVVISA**

- che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dalla suddetta ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile;

#### **INDICA**

##### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1**

- che immobile è costituito da basso commerciale inserito in un organismo edilizio che possiede tre elevazioni fuori terra, edificato in una zona centrale del Comune di Pachino e posto ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. All'unità, che si estende tutta a piano terra, si accede tramite accesso su

Via Trieste. Il bene è costituito da un ambiente unico e da un bagno che si sviluppa sul retro. Il LOTTO 1 occupa una zona centrale del Comune di Pachino, nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 1 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed in alcune porzioni a terrazzo. Lo stimatore ha affermato che *“Non si possiedono notizie precise circa l’epoca di realizzazione del manufatto di certo, considerando che è posizionato nel centro storico edificato intorno agli anni ‘40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo.”* L’edificio oggi esistente ha subito un intervento di ristrutturazione. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne ed esterne, sia del negozio che dell’intero corpo di fabbrica, non risalgono all’epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Trieste. Il negozio consta di un ambiente unico e di un servizio. Le pareti interne sono interamente intonacate e il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Si riscontrano lievi tracce di umidità da risalita in corrispondenza del basamento, le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Lo stimatore ha anche precisato che *“Essendo stato rilasciato permesso di abitabilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l’immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia circa il loro stato attuale.”* In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 1 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che *“In atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all’immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L’ultimo titolo rilasciato è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13. Tale titolo non riguarda il LOTTO 1 nello specifico quanto, piuttosto, il sub 2-3-4 tuttavia, nelle tavole allegare alla concessione è rappresentato anche il subalterno 1. Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che, invece, ingloba anche il subalterno 1. Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto.”* Lo stimatore ha ancora precisato che *“Dal sopralluogo è emerso che l’immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27/08/13. La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto”*. Ha aggiunto infine lo stimatore che *“Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento, dati necessari per la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica”*. Per ogni più specifica descrizione del lotto 1, si rinvia alla perizia di stima.

#### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 2**

- che l’immobile è costituito da basso commerciale inserito in un organismo edilizio che possiede tre elevazioni fuori terra, edificato in una zona centrale del Comune di Pachino e posto ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. All’unità, che si estende tutta a piano terra, si accede tramite accesso su Via Garrano. Il bene è costituito da un unico ambiente a cui si aggiungono ingresso e servizio. Il LOTTO 2 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 2 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed in alcune porzioni a terrazzo. Lo stimatore ha precisato che *“Non si possiedono notizie precise circa l’epoca di realizzazione del manufatto di certo, considerando che è posizionato nel centro storico realizzato intorno agli anni ‘40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo”*. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne ed esterne, sia del negozio che dell’intero corpo di fabbrica, non risalgono all’epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Garrano. Il negozio consta di un ambiente unico, di un ingresso e di un servizio. Le pareti interne sono interamente intonacate e il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in

parte rivestite con piastrelle di ceramica. Lo stimatore specifica ancora che *“Essendo stato rilasciato permesso di abitabilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l’immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia”*. In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 2 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che *“In atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all’immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L’ultimo titolo rilasciato per il LOTTO 2 è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13. Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che ingloba anche il subalterno 2. Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto”*. Inoltre, l’esperto aggiunge che *“Dal sopralluogo è emerso che l’immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13. La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto.”* Infine, ha dichiarato che *“Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento necessaria per la compilazione dell’APE”*. Per ogni più specifica descrizione del lotto 2, si rinvia alla perizia di stima.

### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 3**

- che l’immobile è costituito da basso commerciale inserito in un organismo edilizio che possiede tre elevazioni fuori terra, edificato in una zona centrale del Comune di Pachino e posto ad angolo fra la Via Garrano e la Via Trieste. All’unità, che si estende tutta su un unico livello, si accede tramite accesso su Via Garrano. Il bene è costituito da un unico ambiente a cui si aggiunge un servizio. Il LOTTO 3 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 3 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed in alcune porzioni a terrazzo. Lo stimatore afferma che *“Non si possiedono notizie precise circa l’epoca di realizzazione del manufatto di certo, considerando che è posizionato nel centro storico la cui edificazione risale agli anni ’40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo”*. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. Le finiture interne ed esterne, sia del negozio che dell’intero corpo di fabbrica, non risalgono all’epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Garrano. Il negozio consta di un ambiente unico e di un servizio. Le pareti interne sono interamente intonacate e il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Alcune pareti nella fascia basamentale presentano problemi di umidità da risalita. Specifica ancora l’esperto che *“Essendo stato rilasciato permesso di abitabilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l’immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia circa il loro attuale funzionamento”*. In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 3 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che *“In atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all’immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L’ultimo titolo rilasciato per il LOTTO 3 è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13. Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che ingloba anche il subalterno 3. Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto.”* Aggiunge ancora che *“Dopo un’attenta analisi, si è constatato che dal sopralluogo è emerso che l’immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13. La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto.”* Infine, lo stimatore precisa che *“Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento.”* Per ogni più specifica descrizione del lotto 3, si rinvia alla perizia di stima.

**SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 4**

- che l'immobile è costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli a cui si accede tramite vano scala con accesso dalla via Garrano. L'intero corpo di fabbrica in cui è inserito l'appartamento possiede tre elevazioni fuori terra e si sviluppa ad angolo fra la via Trieste e la via Garrano. All'unità si accede tramite vano scala con ingresso dalla Via Garrano 12. Il LOTTO 4 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 4 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura a falde con struttura lignea ed in alcune porzioni a terrazzo. Lo stimatore afferma che *“Non si possiedono notizie precise circa l'epoca di realizzazione del manufatto ma, considerando che è posizionato nel centro storico edificato intorno agli anni '40, si può supporre che sia stato edificato in quel periodo”*. I prospetti sono rifiniti e sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione. La maggior parte delle finiture interne ed esterne, sia dell'appartamento che dell'intero corpo di fabbrica, non risalgono all'epoca di costruzione, ma sono state recentemente sostituite. L'edificio è stato oggetto di una consistente ristrutturazione, ma diversi ambienti dell'appartamento sono interessati da consistenti fenomeni di infiltrazione. Al lotto si accede tramite ingresso dalla via Garrano 12 che conduce al vano scala che collega il piano terra al primo. Al primo livello un disimpegno introduce nell'appartamento. Il disimpegno conduce alla sala da pranzo, quest'ultima comunicante con la cucina, con il salone e con il soggiorno. La cucina è collegata alla lavanderia e al lastrico. Il lastrico solare è comunicante con l'appartamento posto a primo livello, sito tra la via Garrano e la via Marsala, denominato lotto 5. Dal soggiorno diparte un corridoio che conduce alla zona notte composta da una camera con cabina armadio e da due bagni. Nel soggiorno è ubicato il vano scala che conduce al sottotetto. Il secondo livello possiede un tetto a falde in legno di differente inclinazione. Nella mansarda troviamo due camere, di cui una con bagno, altri tre vani, un altro bagno, un terrazzino ed un lastrico solare con annesso ripostiglio e locale tecnico. Le pareti interne, sia del 1° che del 2° livello, sono interamente intonacate, in alcune porzioni del primo livello il pavimento è quello caratteristico dell'epoca di costruzione mentre, al secondo livello, è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti dei bagni e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno come anche quelli interni. Anche nel sottotetto si palesano fenomeni di infiltrazione. Il LOTTO 4 è dotato di finiture di pregio. Precisa l'esperto che *“Essendo stato rilasciato permesso di agibilità si desume che gli impianti siano a norma tuttavia, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede nessuna garanzia circa il loro attuale funzionamento”*. In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 4 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che *“In atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino risultano presentate varie pratiche e rilasciate varie concessioni relative all'immobile sito tra la via Garrano e la via Trieste C.E. n°79\2000 e n°84\2001. L'ultimo titolo rilasciato per il LOTTO 4 è la C.E. in Sanatoria del 19/06/13 n°87\13. Viene rilasciata Agibilità del 27/08/13 che ingloba anche il subalterno 4. Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto.”* L'esperto aggiunge che *“Dal sopralluogo è emerso che l'immobile oggi esistente è conforme al Permesso di Agibilità del 27\08\13. Si precisa che il LOTTO 4 è comunicante, in corrispondenza del lastrico solare a primo livello, con il LOTTO 5. La porta finestra posta nella cucina del LOTTO 5, che mette in comunicazione i due immobili tramite il lastrico, va chiusa. La chiusura di tale porta riguarda però il LOTTO 5, in quanto il lastrico è di pertinenza del LOTTO 4, come si evince dalle planimetrie catastali e dal progetto approvato. La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto”*. Afferma infine che *“Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si*

*possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento". Per ogni più specifica descrizione del lotto 4, si rinvia alla perizia di stima.*

#### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 5**

- che l'immobile è costituito da appartamento che si sviluppa su tre livelli fuori terra e risulta così composto: al pian terreno troviamo il garage e il vano scala, al primo livello l'appartamento e al secondo livello dei vani accessori con il terrazzo. L'intero corpo di fabbrica in cui è inserito l'appartamento possiede tre elevazioni fuori terra e si sviluppa ad angolo fra la via Garrano e la via Marsala. Al garage posto a piano terra si può accedere sia dalla via Garrano 16 che, internamente, tramite il vano scala che si trova al civico 18 di via Garrano. All'appartamento posto a primo e secondo livello si accede tramite vano scala con ingresso su via Garrano 18. Il LOTTO 5 occupa una zona centrale del Comune di Pachino, nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 5 è inserito possiede una struttura mista con copertura piana. Lo stimatore afferma che *"L'edificio oggi esistente è stato edificato verso la fine degli anni '60"*. Le finiture, interne ed esterne, risalgono all'epoca di costruzione pertanto appaiono necessari degli interventi di ristrutturazione. Alcuni ambienti dell'appartamento sono interessati da fenomeni di infiltrazione che hanno portato al distacco dell'intonaco e all'estrusione della malta copriferro in alcuni punti del solaio di copertura. Anche i prospetti che affacciano internamente sul pozzo luce necessitano di interventi di ristrutturazione. Il garage è costituito da un unico ambiente a cui si aggiungono dei vani tecnici e un servizio. All'appartamento si accede tramite ingresso dalla via Garrano 18 che conduce al vano scala che collega il piano terra al primo e al secondo. L'appartamento che si sviluppa al primo livello, dato dall'unione dei subalterni 3 e 5, è costituito da ingresso, da soggiorno, da cucina, da due camere e da due bagni. La cucina è collegata, attraverso una porta finestra, al lastrico solare di pertinenza del LOTTO 4. Le pareti interne sono interamente intonacate e in alcuni vani sono rivestite con carta da parati; il pavimento è quello caratteristico dell'epoca di costruzione realizzato con piastrelle di ceramica. La scala è rivestita in marmo rosa. Gli infissi, sia esterni che interni sono in legno, le pareti dei bagni e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale sono originali dell'epoca. Precisa l'esperto che *"Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede alcuna notizia circa il loro attuale funzionamento"*. In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 5 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che *"Si è riscontrata l'esistenza di un Nulla Osta del 06\06\67 ... Risultano depositate le planimetrie catastali dei vari subalterni che necessitano di aggiornamento. ... si è constatato che l'immobile oggi esistente non è conforme al progetto oggetto di Nulla Osta. Nel dettaglio: - Il garage posto a piano terra (sub 1) presenta delle modifiche interne; - la porzione di appartamento posto a 1° piano (sub 3) è conforme; - la porzione di appartamento posto a 1° piano (sub 5) presenta delle modifiche interne; - la porzione di appartamento posto al 2° piano (sub 3) non è inserita nel progetto. Le modifiche interne possono essere regolarizzate ai sensi dell'Art.3 comma 5 della L.R. 16/16, pagando una sanzione pari a € 1.000, trattandosi di opere interne pur rientrando in zona A. Altro discorso si deve fare per quanto riguarda il secondo livello del sub 3. Nel progetto approvato, risalente al 1967, non risulta rappresentato il secondo livello. Nella planimetria catastale, datata 1978, il secondo livello con la scala che prosegue fino al terrazzo è rappresentato. Trattandosi di modifiche esterne, che implicano anche aumento di cubatura, eseguite in assenza o in difformità a permesso di costruire, andrebbero regolarizzate ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 16\16. Per poterle regolarizzare l'intervento deve essere conforme alla disciplina vigente al momento della presentazione della domanda. L'immobile rientra in zona A2 del Piano Particolareggiato del Comune*

*di Pachino. Per tale edificio la previsione progettuale ipotizza l'esistenza del piano terra e del primo. Pertanto, pur essendo il secondo livello realizzato presumibilmente in epoca antecedente l'approvazione del PRG, risalente al 1988, non essendo conforme alla normativa attuale non può essere regolarizzato. Quindi, si considereranno gli oneri di demolizione del secondo livello ad eccezione del torrino scala, considerato un vano tecnico. In tale fase gli oneri necessari alla regolarizzazione possono essere considerati in via orientativa, il conteggio effettivo può essere fatto solo all'atto di presentazione della pratica." Quindi, l'esperto stimatore ha indicato i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, di variazione catastale, di demolizione opere e di regolarizzazione opere interne, per complessivi € 7.800,00, già detratti dal suddetto prezzo base e per il cui dettaglio si rinvia alla perizia di stima. Afferma infine che "Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento". Per ogni più specifica descrizione del lotto 5, si rinvia alla perizia di stima;*

#### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 6**

- che l'immobile è costituito da studio professionale che si sviluppa su un unico piano fuori terra e fa parte del fabbricato ubicato ad angolo fra la via Garrano e la Via Marsala. All'immobile si può accedere sia dalla via Marsala 43 che, internamente, tramite il vano scala che lo collega al lotto 5. Essendo stato considerato il bene come un lotto autonomo dal confinante lotto 5, tale porta verrà chiusa. L'unità - come detto - è destinata a studio professionale ed è costituita da una sala d'attesa, dalla zona studio con spogliatoio e ripostiglio, da un servizio e da un ulteriore vano. L'intero corpo di fabbrica in cui è inserito lo studio possiede tre elevazioni fuori terra e si sviluppa ad angolo fra la via Garrano e la via Marsala. Il LOTTO 6 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 6 è inserito possiede una struttura mista con copertura piana. Lo stimatore afferma che "*L'edificio oggi esistente è stato realizzato verso la fine degli anni '60*". Le finiture interne ed esterne risalgono all'epoca di costruzione, pertanto, appaiono necessari degli interventi di ristrutturazione. Allo studio si accede tramite ingresso dalla via Marsala 43 che conduce alla sala d'attesa. La zona studio prospetta sempre sulla via Marsala mentre, il bagno e l'altro vano sulla via Garrano. Lo studio è collegato, attraverso una porta, al vano scala facente parte del lotto 5. Le pareti interne sono interamente intonacate e in alcuni vani sono rivestite con carta da parati; il pavimento è quello caratteristico dell'epoca di costruzione realizzato con piastrelle di ceramica. Gli infissi, sia esterni che interni sono in legno, le pareti del bagno sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale sono originali dell'epoca. Precisa l'esperto che "*Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede alcuna notizia circa il loro attuale funzionamento*". In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 6 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che "*Si è riscontrata l'esistenza di un Nulla Osta del 06/06/67 ... Risulta rilasciato permesso di Abitabilità del 02/07/98. Risulta deposita la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto; va fatto aggiornamento solo per chiudere la porta che comunica con il LOTTO 5.*" Aggiunge che "*Dopo un'attenta analisi, si è constatato che l'immobile oggi esistente presenta delle modifiche interne rispetto al progetto approvato. Le modifiche interne possono essere regolarizzate ai sensi dell'Art.3 comma 5 della L.R. 16/16, pagando una sanzione pari a € 1.000, contemporaneamente si può chiudere la porta interna che conduce al vano scala del LOTTO 5.*" Quindi, l'esperto stimatore ha indicato i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, di variazione catastale e di chiusura vano porta, per complessivi € 2.100,00, già detratti dal suddetto prezzo base e per il cui dettaglio si rinvia alla perizia di stima.

Afferma infine che “*Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento*”. Per ogni più specifica descrizione del lotto 6, si rinvia alla perizia di stima;

#### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 7**

- che l'immobile è costituito da abitazione facente parte di un organismo edilizio che si sviluppa su un unico livello fuori terra tra la via Lincoln 31-33-35 e il cortile di via Largo Rosolino Pilo. Il LOTTO 7 corrisponde con i civici 33-35 ed è possibile accedere sia da via pubblica che da cortile interno. Il LOTTO 7 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il fabbricato in cui il LOTTO 7 è inserito possiede una struttura in muratura con copertura in parte piana ed in parte a falde. L'esperto precisa che “*Non si conosce la data precisa di edificazione dell'organismo tuttavia, essendo ubicato nel centro storico, si può supporre sia stato edificato intorno agli anni '40, come anche indicato negli elaborati del Piano Particolareggiato zona A2*”. I prospetti sembra non abbiano subito grandi interventi di manutenzione e le finiture sono quelle dell'epoca. Le finiture interne, invece, sono di epoca più recente. L'appartamento è interessato dalla presenza di fenomeni di umidità da risalita mascherati, a tratti, da pannelli in legno. Entrando nell'appartamento dalla via Lincoln troviamo un corridoio e una camera proseguendo, di fronte all'ingresso, è posizionato il vano scala, si aggiungono altre due camere, la cucina, il bagno e un altro corridoio che prospetta sul cortile. Le pareti interne sono interamente intonacate; il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. La scala è rivestita in botticino o materiale simile. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno. Le pareti dei bagni e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Le finiture in generale non sono originali dell'epoca. Specifica ancora lo stimatore che “*Sono presenti l'impianto elettrico e idrico ma, essendo l'immobile in stato di totale abbandono, non si possiede alcuna notizia circa il loro attuale funzionamento*”. In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 7 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che “*Si è riscontrata l'esistenza di una Licenza Edilizia n°192\73 ... Tale titolo riguarda esclusivamente la porzione di lotto 7 che affaccia sul cortile, esattamente la cucina. Non risultano altri titoli edilizi. Risulta depositata la planimetria catastale ed è conforme allo stato di fatto. ... Dopo un'attenta ricerca, si è constatato che per l'immobile in questione non risultano rilasciati titoli edilizi ad eccezione della Licenza n°192\73 che riguarda una sola stanza del lotto. ... In generale la scrivente ritiene che, non esistendo altri titoli per l'intero immobile, rientrando il bene in zona A2 del Piano particolareggiato, si può supporre che la sua edificazione sia antecedente al 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150. Tale legge ha sancito l'obbligo di conseguire titolo edilizio per i beni rientranti nel centro urbano. In funzione di tale premessa si può dire che essendo il bene antecedente al 1942 potrebbe essere legittimo. In tale caso non si possiedono informazioni dettagliate e non si può garantire con certezza la sua legittimità, dal sopralluogo è emerso che è conforme al bene rappresentato nelle schede del Piano Particolareggiato, si precisa che si tratta di edificio vincolato*”. Afferma infine che “*Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento*”. Per ogni più specifica descrizione del lotto 7, si rinvia alla perizia di stima;

#### **SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 9**

- che l'immobile è costituito da appartamento facente parte di un organismo edilizio che si sviluppa su due livelli fuori terra tra la via Marsala e un cortile interno, il piano terra risulta di proprietà di altra ditta. Al LOTTO 9, il cui prospetto principale affaccia sulla via Marsala, si accede



tramite vano scala con ingresso dal cortiletto interno. Il LOTTO 9 occupa una zona centrale del Comune di Pachino nei pressi della Piazza Vittorio Emanuele, zona che ospita molteplici attività commerciali, servizi vari, ma anche destinata a residenza. Il LOTTO 9 possiede una struttura in muratura con copertura a falde ed una piccola porzione piana in corrispondenza della quale è stato ricavato un terrazzino. L'esperto stimatore afferma che *“Non si conosce la data precisa di edificazione dell'organismo tuttavia, essendo ubicato nel centro storico, si può supporre sia stato edificato intorno agli anni '40, come anche rappresentato negli elaborati del Piano Particolareggiato zona A2”*. La porzione di prospetti relativa al piano primo sembra non abbia subito grandi interventi di manutenzione e le finiture sembrano quelle dell'epoca. Anche internamente l'appartamento ha finiture risalenti all'epoca di costruzione. Il LOTTO 9 è destinato ad appartamento e necessita di un massiccio intervento di ristrutturazione. L'accesso all'appartamento avviene tramite il cortile che interseca la via Marsala. La porta d'ingresso consente di raggiungere il vano scala che collega il piano terra con il primo in cui si sviluppa l'immobile. Il vano scala mette anche in comunicazione il primo piano con il terrazzo sovrastante di pertinenza dell'appartamento. Entrando nell'immobile un disimpegno conduce al bagno e alla cucina, si aggiungono tre camere ed un corridoio. Il LOTTO 9 comunica con il lotto 5, tale passaggio va chiuso per rendere le unità autonome. Le pareti sono in parte intonacate ed in parte rivestite con carta da parati; la pavimentazione è stata asportata quasi in tutti i vani, perché sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione; i rivestimenti di bagno e cucina sono quelli dell'epoca e vanno sostituiti in toto; la scala che collega al lastrico è in legno, ma totalmente fatiscente come la copertura del torrino scala. L'appartamento è interessato da copiose infiltrazioni, soprattutto in corrispondenza del pluviale esterno, gli infissi, sia esterni che interni, sono in legno. Specifica l'esperto che *“Dato lo stato dell'immobile non si possiede alcuna notizia relativa agli impianti, sicuramente sono totalmente da sostituire”*. In ordine allo stato di possesso, si specifica che il lotto 9 è libero, essendosi il custode immesso nel possesso. Quanto alla regolarità urbanistico-edilizia, lo stimatore ha affermato che *“non si è riscontrata l'esistenza di alcun titolo edilizio per il lotto in oggetto. Risulta depositata la planimetria catastale, ma è necessario un aggiornamento perché sono state realizzate delle modifiche interne. Dopo un'attenta ricerca, si è constatato che per l'immobile in questione non risultano rilasciati titoli abilitativi. Il lotto 9 rientra in zona A2 del Piano particolareggiato si può supporre, pertanto, che la sua edificazione sia antecedente il 1942, anno di entrata in vigore della L. 1150. Quest'ultima legge ha sancito l'obbligo di conseguire titolo edilizio per i beni rientranti nel centro urbano. Si precisa che la planimetria catastale risale al 1940. In funzione di tale premessa si può dire che essendo il bene antecedente al 1942 è legittimo. Dal sopralluogo è emerso che presenta delle modifiche interne rispetto alla planimetria catastale che sono state realizzate in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo. L'edificio è vincolato ma, trattandosi di modifiche interne, che non incidono né sulla sagoma né sulla cubatura, possono essere regolarizzate. In tale fase gli oneri necessari alla regolarizzazione possono essere considerati in via orientativa, il conteggio effettivo può essere fatto solo all'atto di presentazione della pratica.”* Quindi, l'esperto stimatore ha indicato i costi di variazione catastale e di regolarizzazione opere interne, per complessivi € 2.050,00, già dettratti dal suddetto prezzo base e per il cui dettaglio si rinvia alla perizia di stima. Afferma infine che *“Non è stato compilato Attestato di prestazione energetica in quanto essendo il bene abbandonato non si possiedono notizie relative agli impianti e al loro funzionamento”*. Per ogni più specifica descrizione del lotto 9, si rinvia alla perizia di stima;

#### INDICA

#### SULLE MODALITÀ COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta 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 e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto** ed è tenuto a versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo. L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

#### SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 338 8160948;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), contenente, a pena di inefficacia: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di

altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a "Avv. Gabriele Galota n.q."** (in caso di pluralità di lotti: un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione, ed è tenuto a versare, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese;

#### SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

- che il **gestore della vendita telematica** è la **Società ASTA LEGALE**, che vi provvederà a mezzo del suo portale;

- che il **portale del gestore della vendita telematica** è ***www.spazioaste.it***;

- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**;

- che 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 attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;

- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia *offertaapvp.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;

- che 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;

- che, 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);

- che l'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve essere conforme alle previsioni di cui agli artt. 12 e ss. del D.M. 32 del 26.02.2015, che di seguito si riportano:

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

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

*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).  
Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

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

- 1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
- 2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di

*aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, **il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616.** Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;

- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo 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";

- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a

---

mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale “*Proc. Esecutiva n. 156/2020 R.G.E., versamento cauzione lotto ...*” (specificando il lotto per il quale si intende partecipare) ed è tenuto a versare, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale “*Proc. Esecutiva n. 156/2020 R.G.E. versamento fondo spese lotto ...*” (specificando lo stesso lotto per il quale si intende partecipare). Detti bonifici 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. Qualora entro il termine fissato per l’udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l’effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile;

- che le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso banca Crédit Agricole - sede di Siracusa, intestato a “**PROC. ESEC. IMMOBILIARE 156 2020**”, sono le seguenti:

**IBAN: IT05N0623017102000015381488**

- che all’offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita).

#### INDICA

##### SULLE OPERAZIONI DI VENDITA

- che all’udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell’offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell’offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l’area riservata del sito *www.spazioaste.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;

- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

- che, in caso di unica offerta, se l’offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato, il delegato procederà all’aggiudicazione all’unico offerente; se l’offerta è per un importo pari o superiore all’offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d’asta, l’unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell’immobile ai sensi dell’art. 588 c.p.c.;

- che 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.;

- che qualora sia presentata istanza ai sensi dell’art. 508 c.p.c., il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell’art. 591-ter c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell’art. 585 co. II c.p.c.);

- che in caso di presentazione di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti, con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte in presenza, sulla base dell’offerta più alta; 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 in aumento (da formularsi in misura non inferiore a quella indicata nell'avviso), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto la offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta la offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato;

- che il professionista delegato provvede alla deliberazione sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato; il verbale è redatto anche avvalendosi del software dato in uso dal gestore della vendita;

#### **SUGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

- che 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 (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;

- che qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato (detratto il fondo per spese della procedura) ed entro il medesimo termine indicato nell'offerta;

- che, in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di pagamento per il versamento del saldo del prezzo;

- che in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine di 120 gg. dalla aggiudicazione, il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione e questi dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione.

#### **DÀ ATTO**

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

#### **PRECISA**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali

vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che tutti i lotti oggetto del presente avviso sono liberi da persone e nella disponibilità del custode che si è immesso nel possesso;
- che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

#### AVVERTE

- che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co. V del citato testo unico e di cui all'articolo 40 co. VI della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, si trovano pubblicati sui siti [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). L'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto *ex art. 571 c.p.c.*) e del contatto del professionista delegato e custode si trovano pubblicati sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, e l'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati, sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Infine, l'avviso di vendita è pubblicato sul portale delle vendite pubbliche. Maggiori informazioni presso il delegato alla vendita (0931 1562510).

Siracusa, 2 settembre 2024

Il Delegato *ex art. 591-bis c.p.c.*/Custode  
(avv. Gabriele Galota)