

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

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 26/2022 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Giuseppe D'Agata, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **30/01/2025 alle ore 12,00** presso il Palazzo di Giustizia di Siracusa (Sala Aste Telematiche – livello 0, corpo B, n. 27), Viale Santa Panagia n. 109, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, anche integrative.

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

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

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

Immobili posti in vendita:

▪ **LOTTO 1:** terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 56.915 mq, nel catasto terreni al fg. 141 p.lle 42, 38, 39 (porz. AA e porz. AB), 40, 59 (porz. AA e porz. AB), 70, 90 e 93 (porz. AA e porz. AB), con annessi fabbricati parzialmente censiti al fg. 141 p.la 250 sub 2, 3 e 4 e p.la 273. Prezzo base d'asta complessivi Euro 365.156,00 (*come stimato dall'Esperto in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate*), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 273.867,00. Minima offerta in aumento €. 18.500,00.

▪ **LOTTO 2:** villino con terreno di pertinenza di 1.566 mq sita in Siracusa, via Lido Sacramento n. 106, nel catasto fabbricati al foglio 122 particella 361 subalterno 3. Prezzo base d'asta complessivi Euro 248.250,00 (*come stimato dall'Esperto in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate*), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 186.187,50. Minima offerta in aumento €. 12.500,00.

▪ **LOTTO 3:** terreno agricolo sito in Siracusa, c.da Mottava, esteso complessivamente 9.304 mq, nel catasto terreni al fg. 143, p.lle 1, 3,

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

4 (porz. AA e porz. AB), 57 (porz. AA e porz. AB) e 59. Prezzo base d'asta complessivi Euro 41.868,00 (*come stimato dall'Esperto in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni ivi specificate*), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 31.401,00.  
Minima offerta in aumento €. 3.000,00.

\*\*\*\*\*

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella perizia di stima, anche integrativa, pubblicata, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 ed al testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001 e loro successive modificazioni e/o integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico, e di cui all'art. 40, 6° comma, della citata legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

In particolare, il professionista Esperto (CTU) nella propria relazione, alla quale si rimanda espressamente per completezza, così specifica quanto allo stato e regolarità dei beni oggetto di pignoramento, sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

**Quanto al LOTTO 1 (UNO)**

*<< ... La situazione catastale dei fabbricati distinti dalla p.lla 250 non appare regolare a seguito di modifiche interne e di consistenza che hanno interessato ciascuno dei tre subalterni ..., più avanti dettagliatamente*

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

*descritte. Il fabbricato rurale contraddistinto dalla p.lla 273 non risulta interamente diruto poiché una porzione di circa 51 mq è funzionale ed adibita a deposito. Non risultano inoltre accatastati alcuni corpi di fabbrica accessori ed alcune tettoie, più avanti meglio descritti. La situazione catastale potrà essere regolarizzata con un costo attendibilmente stimato in complessivi € 4.000,00. ... Dal certificato di destinazione urbanistica n. 422/2022, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 06/10/2022, si rileva che il fondo ricade nel vigente PRG in zona "E - Aree per l'attività agricola". Si rileva inoltre che le p.lle 38 e 39 e parte delle p.lle 59, 70, 90 e 93 ricadono in area sottoposta alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 91 del bacino del Fiume Anapo ... Poiché non è stato possibile visionare gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli autorizzativi in quanto non reperibili presso l'ufficio tecnico, tutte le considerazioni in ordine alla conformità urbanistica del bene sono state effettuate con riferimento alle planimetrie catastali delle tre unità, la cui data di registrazione è del 12/07/2007, antecedente a quella dell'agibilità, e quindi ritenute rispondenti all'ultimo titolo autorizzativo (all. 10→12). Con riferimento a dette planimetrie deve dedursi una situazione urbanistica irregolare per i seguenti motivi: ▪ diversa distribuzione interna e ampliamento delle tre unità immobiliari costituenti la p.lla 250; ▪ realizzazione di scale, sul retro delle tre unità, che collegano il calpestio interno delle stesse con il piano di campagna dell'adiacente terreno; ▪ realizzazione di tettoie precarie per la copertura delle suddette scale; ▪ realizzazione di una tettoia precaria in corrispondenza dell'ingresso dell'unità 3 (porz. sub 4); ▪ realizzazione di*

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

*una tettoia ricovero attrezzi in aderenza al confine sud del corpo di fabbrica individuato dalla p.lla 250 e di una tettoia, di un locale garage e di un locale di sgombero in aderenza al prospetto nord. Risulta inoltre priva di regolarità una tettoia adibita a ricovero mezzi realizzata nella p.lla 59. Tenuto conto della notevole estensione del fondo e della conseguente potenzialità edificatoria, le difformità relative alla diversa distribuzione interna e agli ampliamenti delle tre unità, alla realizzazione delle scale, della tettoia ricovero attrezzi, del garage, del locale di sgombero e della tettoia per il ricovero mezzi potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 con un costo complessivo attendibilmente stimato in € 14.000,00. Dovranno invece essere rimosse le tettoie poste a coperture delle scale e nella zona di ingresso dell'unità 3 (porz. sub 4), in quanto di tipo precario, con un costo complessivo stimato in € 3.000,00. Si precisa che il costo di regolarizzazione sopra indicato ha solo carattere orientativo poiché la sua esatta valutazione dipenderà da numerosi parametri suscettibili a varie interpretazioni, determinabili unicamente al momento dell'istruzione ufficiale della pratica edilizia. La possibilità di sanatoria resta infine subordinata alla sussistenza dei requisiti per il rilascio del certificato di idoneità sismica, trattandosi di abusi risalenti ad epoca successiva al 1981. ... .. Le tre unità immobiliari costituenti il corpo di fabbrica contraddistinto dalla p.lla 250 risultano sprovviste di attestato di prestazione energetica. L'acquisizione dello stesso per ciascuna delle unità resta subordinato alla preventiva regolarizzazione catastale, necessaria per la regolare registrazione degli APE al catasto energetico regionale. Il locale deposito, costituente porzione della p.lla 273, rientra tra gli edifici di*

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

*cui all'art. 3 co. III del D. Lgs 192/2005 e non è pertanto soggetto all'acquisizione dell'APE. ... .. Si evidenzia che l'irrigazione avviene attualmente mediante attingimento da pozzo ricadente nella p.lla 224 del foglio 141, non soggetta a pignoramento. ... .. Si precisa però che gli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria, così come i pannelli fotovoltaici presenti su parte delle coperture, non saranno considerati ai fini della stima, trattandosi di beni rimovibili non soggetti a pignoramento.>>.*

*\*\*\*\*\**

#### **Quanto al LOTTO 2 (DUE)**

*<< ... L'attuale configurazione dell'immobile è conforme a quella riportata nella relativa planimetria catastale (all. 19) a meno della mancata indicazione di un piccolo tramezzo attualmente esistente nel disimpegno di piano terra, antistante il locale w.c. e lavanderia. Per le ragioni connesse agli aspetti di natura urbanistica più avanti esposte, detto tramezzo dovrà essere rimosso e la situazione catastale non necessiterà di regolarizzazioni. ... .. Il villino risulta inizialmente edificato in assenza di titolo autorizzativo e successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.\*\*\*, rilasciata il 10/07/1998 ai sensi della legge n. 47/85 (all. 20). Per lo stesso immobile risultano inoltre presentate n. 2 istanze di sanatoria ai sensi della L. 326/2003: la prima, pratica n. \*\*\* (all. 21), avente ad oggetto la chiusura di alcune finestre e la riapertura ed ampliamento di altre; la seconda, pratica n. \*\*\* (all. 22), relativa alla costruzione di un piccolo locale lavanderia e deposito attrezzi. Le suddette istanze risultano corredate dai previsti pagamenti di oneri ed elaborati, ad eccezione della*

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

*seconda per cui non risulta depositato il certificato di idoneità sismica della struttura. Per il completamento delle stesse è stimato un costo complessivo di 1.500,00. Al riguardo si rileva che l'attuale configurazione dell'immobile differisce da quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli per la presenza del tramezzo in precedenza citato e per la realizzazione, in aderenza al muro perimetrale sud del villino, di una tettoia con struttura in acciaio e copertura con pannelli termoisolanti, avente superficie di circa 26 mq. Il tramezzo dovrà essere rimosso per ripristinare il collegamento tra i vani di piano terra dell'unità immobiliare. Dovrà essere rimossa anche la tettoia che non possiede i requisiti di idoneità sismica richiesta per la sanabilità ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. Il costo per la rimozione delle suddette difformità è stimato in complessivi € 2.000,00. ... .. L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica. È stato pertanto redatto e depositato nuovo attestato con codice identificativo n. 20221114-089017-50452 e validità sino al 14/11/2032 (all. 24).>>.*

*\*\*\*\*\**

### **Quanto al LOTTO 3 (TRE)**

*<< ... Dal certificato di destinazione urbanistica n.422/2022 rilasciato dal Comune di Siracusa in data 06/10/2022, si rileva che il terreno ricade in zona "E - Aree per l'attività agricola" (all. 14). ... .. Il terreno, esteso complessivamente 9.304 mq, è dotato di recinzione lungo i confini con la traversa San Corrado mentre non risultano materializzati i confini verso le proprietà di terzi. Presenta giacitura regolare ed è interamente coltivato a vigneto in buone condizioni (foto 51-52). Analogamente al lotto 1, il terreno*

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

*verrà considerato privo di dotazione irrigua.>>.*

\*\*\*\*\*

**Disponibilità del bene:** OCCUPATO dall'esecutato (lotto 2) e da società che lo detiene anche in virtù di contratto di comodato (1 e 3).

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1:**

**Prezzo base d'asta:** €. 365.156,00, al netto dei costi indicati dall'Esperto nella relazione di stima, anche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**Offerta minima,** a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: €. 273.867,00;

**Rilancio minimo di gara:** €. 18.500,00.

**LOTTO 2:**

**Prezzo base d'asta:** €. 248.250,00, al netto dei costi indicati dall'Esperto nella relazione di stima, anche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**Offerta minima,** a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: €. 186.187,50;

**Rilancio minimo di gara:** €. 12.500,00.

**LOTTO 3:**

**Prezzo base d'asta:** €. 41.868,00, al netto dei costi indicati dall'Esperto nella relazione di stima, anche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

**Offerta minima,** a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c.: €. 31.401,00;



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

**Rilancio minimo di gara: €. 3.000,00.**

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

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

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo le modalità in seguito indicata, e **deve depositare, con le medesime modalità, un fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto**; detta somma sarà trattenuta per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell'eccedenza. **Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione e del fondo spese tramite bonifico bancario,**

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

**lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle  
somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita  
telematica.**

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

\*\*\*\*\*

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FOMRA CARTACEA**

- L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe D'Agata, sito in Siracusa, Via Adda 9/f, previo appuntamento telefonico (0931.483029 - 3496610688). Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'Esecuzione, del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

- Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere

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

apposta sulla busta.

- L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- ✓ Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- ✓ L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ Il numero o altro dato identificativo del lotto;

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

✓ La descrizione del bene;

✓ L'identificazione del referente della procedura;

✓ La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

✓ Il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

✓ Il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale;

✓ L'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

✓ L'importo versato a titolo di fondo spese, non inferiore al 20% del prezzo offerto, a mezzo assegno circolare;

✓ L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni prevista.

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

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

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Invia Offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la

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

compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)). L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, 5 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi

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

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;
- ✓ la descrizione del bene;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura;

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

- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto;
- ✓ il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione e l'importo versato a titolo di fondo spese;
- ✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al 20 per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite n. 2 separati bonifici bancari sul conto corrente bancario intestato a L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ed a titolo di fondo spese una ulteriore somma, pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite n. 2 **(DUE) separati bonifici bancari** sul conto corrente bancario intestato a "Avv. Giuseppe D'Agata N.Q. Delegato

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

**Proc. Esec. n. 26/2022 R.G.E.I.”** al seguente IBAN:

**IT28W0326817100052558931521.**

I bonifici, con causale “Proc Esecutiva n. 26/2022, lotto n. “\*\*\*”,  
versamento cauzione” e “Proc Esecutiva n. 26/2022, lotto n. “\*\*\*”,  
versamento fondo spese”, dovranno essere effettuati in modo tale che

**l’accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno**

**precedente l’udienza di vendita telematica.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge  
(attualmente 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”.

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio  
giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del  
Ministero ne comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i  
casi programmati. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso  
pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo  
avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di  
cui all’art. 490 c.p.c. In tali casi le offerte sono formulate a mezzo telefax al  
recapito dell’ufficio giudiziario (Tribunale di Siracusa Sez. Esecuzioni  
Immobiliari) presso il quale è iscritta la procedura esecutiva e precisamente  
al numero di fax 0931752616. Non prima del giorno precedente l’inizio  
delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate.



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

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

\*\*\*\*\*

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ Copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- ✓ La documentazione attestante in versamento e in particolare: **a)** in caso di offerta cartacea n. 2 (DUE) distinti assegni circolari e/o vaglia postali non trasferibili intestati al suddetto professionista, l'uno in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e l'altro non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere; **b)** in caso di offerta telematica copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e del fondo spese, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente

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

all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo,

unitamente al quale dovranno essere depositate le eventuali ulteriori

spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M.

227/2015, non coperte dal fondo spese versato;

✓ Se il soggetto offerente è un extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

✓ Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia de documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

✓ Se il soggetto offerente è 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 inabilito o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

✓ Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato / visura del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

✓ Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto

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

che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

\*\*\*\*\*

### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E**

### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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 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.. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588

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

c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede

all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì

sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi

dell'art. 591-ter c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli

offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto,

anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi,

avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità

di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima

offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato

all'ultimo offerente.

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

offerente.

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

alla gara:

- qualora l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore

all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente

sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria

possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non

sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art.

588 c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara

(dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara),

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

l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

\*\*\*\*\*

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

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale

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

aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

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

L'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.

\*\*\*\*\*

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi

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

o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.) nonché la metà del compenso del citato professionista delegato relativo a tali attività.

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

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono

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

essere reperite presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe D'Agata, previo appuntamento telefonico, sito in Siracusa Via Adda n. 9/f (tel 0931483029 – 3496610688).

\*\*\*\*\*

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

- numero call-center: 0444346211
- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)
- sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30 escluso i festivi.

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e della perizia, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.tribunalesiracusa.it](http://www.tribunalesiracusa.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Click" dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet immobiliari privati [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it) e [bakeka.it](http://bakeka.it), nonché sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Siracusa, 09 ottobre 2024.



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

Il Professionista Delegato

***Avv. Giuseppe D'Agata***