

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Avviso di vendita senza incanto

Il sottoscritto Avv. Carlo Carpinteri, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Concita Cultrera, con provvedimento emesso nella procedura esecutiva n. 258/2016 R.G.E.,

AVVISA

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

SONO POSTI IN VENDITA SENZA INCANTO

secondo il **modello della vendita sincrona mista** regolato dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, nel rispetto dell'ordinanza di delega, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., delle norme del codice di rito e delle relative disposizioni di attuazione, ai prezzi infra indicati gli immobili che vengono infra descritti.

AVVISA QUINDI

Che il **giorno 22/05/2024** alle **ore 12:00**, in Siracusa, Palazzo di Giustizia, viale S. Panagia n. 109, nella sala aste telematiche sita a livello 0, corpo B, stanza n. 27, il sottoscritto professionista delegato procederà all'esame delle offerte di acquisto, analogiche e telematiche, degli immobili infra descritti, procedendo, nella ricorrenza dei presupposti di legge, all'aggiudicazione.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO 1 (Bene 1 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà dell'appartamento sito in Lentini, via Garibaldi n. 20, ubicato al primo piano del palazzo Magnano di San Lio, distinto con il numero interno 1, composto da un ampio ingresso, salone, camera da letto, bagno, disimpegno cucina, cucina e veranda, sup. comm. mq. 126,84, confinante a nord con l'immobile di cui al lotto 2 e con il vano scala, ad est con l'area cortiliva interna al palazzo, a sud con proprietà di terzi e ad ovest con via Garibaldi.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8355 sub. 6 e sub. 9, graffati**, cat, A/3, cl. 2, vani 7, R.C. € 278,37.

Risulta versare in buone condizioni di manutenzione.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni) **€ 44.500,00**

Prezzo minimo da offrire fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace). **€ 33.375,00**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 3.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la

realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947.

Dagli elaborati peritali emerge una diversa distribuzione degli spazi interni, determinata dalla rimozione di una serie di tramezzi che hanno ampliato la superficie della cucina e della zona ingresso, a discapito degli originari locali ripostiglio e del doppio servizio. Le opere realizzate abusivamente risultano sanabili previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01. Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016 è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica. Risulta, infine, che, avendo gli interventi eseguiti, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile stimata in € 4.000,00, risulta decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Risultano difformità catastali i cui costi di regolarizzazione, stimati in euro 500,00, sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

L'immobile risulta sprovvisto di certificazioni attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Dall'Attestato di Prestazione energetica in atti rilasciato in data 27/03/2017 l'immobile in questione risulta ricadere in classe energetica "G".

STATO DI POSSESSO e ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode ma, allo stato, l'immobile risulta nella disponibilità di terzi senza titolo opponibile alla procedura.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 2 (Beni 2-3-4-5-6-7-8 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Lentini, con ingresso da via Garibaldi n. 20:

- appartamento ubicato al primo piano costituente il piano nobile del palazzo Magnano di San Lio, distinto con il numero interno 2 (cui si accede anche da via Murganzio n. 29), destinato a circolo ricreativo, composto da un ampio ingresso, n. 2 sale lettura, biblioteca, zona bar, ampio salone, cucina, guardaroba, spogliatoio, disimpegno, ingressi secondari e n. 4 servizi igienici, di cui tre con anti-bagno e uno attrezzato per disabili, sup. comm. mq. 384, confinante a nord con cortile di terzi, ad est con cortile sulla via Murganzio e con l'immobile di cui al lotto 7, a sud con la corte interna al palazzo Magnano di San Lio, con vano scala e con l'immobile di cui al lotto 1 e ad ovest con via Garibaldi. Dotato delle seguenti pertinenze: androne d'ingresso, cortile interno e n. 2 vani scala.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 5** già particelle 658 sub. 2, 656 sub. 7 e 8084 subb. 8 e 12, graffate, giusta variazione per bonifica identificativo catastale in atti dal 17/09/2013), cat, B/6, cl. U, sup. cat. 464 mq., R.C. € 613,55.

L'immobile presenta finiture di pregio e risulta versare in discrete condizioni di manutenzione;

- n. 6 locali terrani tutti confinanti con la corte interna al palazzo Magnano di San Lio: autorimessa distinta con l'interno A, sup. comm mq. 7,70 (Bene 3 della perizia di data 11/04/2017), riportata nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8355 sub. 10**, cat. C/6, cl. 4, mq. 7, R.C. € 16,99. Versa in discrete condizioni di manutenzione; autorimessa distinta con l'interno B, sup. comm mq. 37,40 (Bene 4 della perizia di data 11/04/2017), riportata nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8355 sub. 11**, cat. C/6, cl. 4, mq. 34, R.C. € 82,53. Versa in pessime condizioni di manutenzione; locale magazzino con annesso bagno distinto con l'interno C, esteso cat. mq. 22 (Bene 5 della perizia di data 11/04/2017), riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 15**, cat. C/2, cl. 3, mq. 22, R.C. € 32,95. Versa in discrete condizioni di manutenzione; locale magazzino distinto con l'interno D, esteso cat. mq. 43 (Bene 6 della perizia di data 11/04/2017) riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 13**, cat. C/2, cl. 5, mq. 43, R.C. € 86,61. Versa in discrete condizioni di manutenzione; locale magazzino distinto con l'interno E, sup. comm mq. 24,20 (Bene 7 della perizia di data 11/04/2017) riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 14**, cat. C/2, cl. 5, mq. 22, R.C. € 44,31. Versa in pessime condizioni di manutenzione e al suo interno risultano installate diverse vasche per la raccolta ed il rilancio delle acque bianche; locale magazzino distinto con l'interno F, sup. comm mq. 7,70 (Bene 8 della perizia di data 11/04/2017), riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 9**, cat. C/2, cl. 3, mq. 7, R.C. € 10,48. Versa in discrete condizioni di manutenzione.

I locali distinti con gli interni C e D, pur catastalmente indipendenti, di fatto sono stati accorpati e costituiscono un'unica unità immobiliare.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni) **€ 226.000,00**

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

€ 169.500,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 12.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947.

Dagli elaborati peritali emerge:

- una diversa distribuzione degli spazi interni nell'immobile n. 2 della perizia di data 11/04/2017 (piano nobile del palazzo), determinata: dalla realizzazione di un disimpegno tra la cucina e lo spogliatoio; dalla realizzazione di un terzo bagno che riduce la superficie dei due bagni attigui allo spogliatoio e al bagno per i disabili; dalla eliminazione del locale lavanderia e dalla realizzazione di una porta che collega il vano scala del lotto di vendita n. 6 (ingresso secondario su via Murganzio) con il cespite in oggetto;

- una diversa distribuzione degli spazi interni negli immobili n. 5 e n. 6 della perizia di data 11/04/2017, con la fusione delle due unità immobiliari, la chiusura della porta che collegava l'immobile n. 5 con il vano scala del piano nobile e la realizzazione di un bagno al posto dell'originario ripostiglio;

- una diversa distribuzione degli spazi interni nell'immobile n. 7 della perizia di data 11/04/2017, mediante l'eliminazione delle finestre sulla parete in comune con l'immobile n. 6 e l'abbattimento del tramezzo interno, realizzando oggi un unico ambiente;

- la chiusura di una delle due bucatore insistenti sul prospetto interno del palazzo nobiliare che consentiva l'accesso all'immobile n. 8 della perizia di data 11/04/2017.

Le opere realizzate abusivamente risultano sanabili previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01. Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Risulta, infine, che, avendo gli interventi eseguiti, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i), del D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile stimata in € 4.000,00, risulta decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Risultano difformità catastali i cui costi di regolarizzazione, stimati in euro 3.000,00, sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Mancano notizie in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Dall'Attestato di Prestazione energetica in atti rilasciato in data 27/03/2017 l'appartamento risulta ricadere in classe energetica "G".

STATO DI POSSESSO e ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode ma, allo stato, gli immobili sono nella disponibilità di parte esecutata.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione degli immobili in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 3 (Bene 9 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà del locale commerciale sito in Lentini, con ingresso da via Garibaldi n. 16 e n. 18, ubicato al pianterreno, composto di due ampi locali esposizione con annessa zona retrobottega, ripostiglio, antibagno e servizi igienici, sup. comm. mq. 64,35, confinante a nord con il portico di cui al civico 20 di via Garibaldi che consente l'accesso al palazzo Magnano di San Lio, ad est con l'area cortiliva interna al palazzo nobile, a sud con proprietà di terzi e ad ovest con via Garibaldi.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8355 sub. 8**, cat. C/1, cl. 7, mq. 48, R.C. € 537,94.

Versa in buono stato di conservazione.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle indicate decurtazioni) **€ 46.500,00**

Prezzo minimo da offrire fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace). **€ 34.875,00**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 3.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai

BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947; Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 27/4/2000.

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile in oggetto è corrispondente con le planimetrie già in atti, fatta eccezione per la trasformazione di una finestra in porta in corrispondenza del ripostiglio che ha consentito l'accesso dal locale in questione direttamente sul cortile. I costi per l'eliminazione del suddetto collegamento, che renderà l'immobile conforme alla planimetria catastale, stimati in € 2.000,00 sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Mancano notizie in merito alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Dall'Attestato di Prestazione energetica in atti rilasciato in data 27/03/2017 l'immobile risulta ricadere in classe energetica "G".

STATO DI POSSESSO e ONERI CONOMINIALI

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del Custode.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere 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..

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 4 (Bene 10 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà del locale commerciale sito in Lentini, con ingresso da via Garibaldi n. 22, ubicato al pianterreno, composto di una zona esposizione con annesso retrobottega, locale deposito e servizio igienico con affaccio sul cortile interno del palazzo Magnano di San Lio, sup. comm. mq. 35,42, confinante a nord con l'immobile di cui al lotto 5, ad est con gli immobili di cui al lotto 2 e con area cortiliva interna al palazzo, a sud con il portico di cui al civico n. 20 e con il vano scala e ad ovest con via Garibaldi.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8355 sub. 3**, cat. C/1, cl. 6, mq. 33, R.C. € 315,30.

Le pareti del retrobottega risultano lasciate allo stato rustico. Versa in mediocre stato di conservazione.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle indicate decurtazioni) **€ 22.500,00**

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

€ 16.875,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ 2.000,00

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947.

Dalle relazioni di stima in atti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, determinata dall'eliminazione di uno dei locali ripostiglio ricadenti all'interno del retrobottega. L'intervento eseguito risulta sanabile previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01. Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Risulta, infine, che, avendo gli interventi eseguiti, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i), del D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

La spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile stimata in € 4.000,00, risulta decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Risultano difformità catastali i cui costi di regolarizzazione, stimati in euro 500,00, sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Mancano notizie in merito alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Dall'Attestato di Prestazione energetica in atti rilasciato in data 27/03/2017 l'immobile risulta ricadere in classe energetica "G".

STATO DI POSSESSO e ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode ma, allo stato, l'immobile è nella disponibilità di terzi occupanti in assenza di titolo opponibile alla procedura.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere 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..

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 5 (Bene 11 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà del locale commerciale sito in Lentini, con ingresso da via Garibaldi n. 24, ubicato al pianterreno, composto da un locale principale e da retrobottega con antibagno ed un servizio igienico, sup. comm. mq. 46,12, confinante a nord con proprietà di terzi, ad est con cortile interno al palazzo nobiliare, a sud con l'immobile di cui al lotto 4 e ad ovest con via Garibaldi.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 4**, cat. C/1, cl. 7, mq. 34, R.C. € 381,04.

Risulta versare in buono stato di conservazione.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni) **€ 30.500,00**

Prezzo minimo da offrire fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace). **€ 22.875,00**

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti) **€ 2.000,00**

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947.

Dalle relazioni di stima in atti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, con la formazione di un unico ambiente tra locale principale e retrobottega nonché la realizzazione di un bagno e due spogliatoi.

L'intervento eseguito risulta sanabile previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01. Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica.

Risulta, infine, che avendo gli interventi eseguiti, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA

tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

La spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile stimata in € 4.000,00, risulta decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Risultano difformità catastali i cui costi di regolarizzazione, stimati in euro 500,00, sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Mancano notizie in merito alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Dall'Attestato di Prestazione energetica in atti rilasciato in data 27/03/2017 l'immobile risulta ricadere in classe energetica "G".

STATO DI POSSESSO e ONERI CONOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode ma, allo stato, l'immobile è nella disponibilità di parte esecutata.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere 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..

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 6 (Bene 12 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà dell'appartamento sito in Lentini, via Murganzio n. 31, ubicato al primo piano del palazzo Magnano di San Lio, composto da n. 4 camere da letto con bagno e angolo cottura, un piccolo deposito (ex locale cucina) e una terrazza, oltre terrazzino e un piccolo vano con annesso servizio igienico al secondo piano (raggiungibili da una scala interna), sup. comm. mq. 211,34, confinante a nord con l'immobile di cui al lotto 2, ad ovest con l'area cortiliva interna al palazzo, a sud con il cortile di via Murganzio e ad est con proprietà di terzi.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8084 sub. 6, sub. 10 e sub. 11, graffati**, cat, A/2, cl. 2, vani 9, R.C. € 511,29.

Dalla documentazione in atti l'immobile risulta articolato in modo da realizzare quattro monolocali autonomi e singolarmente locabili. Risulta privo di impianto di riscaldamento.

L'appartamento al primo piano risulta versare in mediocre stato di conservazione mentre la camera ed il bagno al secondo piano risultano versare in pessime condizioni di manutenzione.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle previste decurtazioni) **€ 77.500,00**

Prezzo minimo da offrire fini dell'efficacia dell'offerta (pari al prezzo base, come sopra determinato, ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c., specificandosi e chiarendosi

che la norma citata prevede espressamente che anche un'offerta di acquisto ad un prezzo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato è considerata efficace).

€ 58.125,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ 4.000,00

INDICAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947; Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 111 del 23/6/1967.

Dalle perizie di stima in atti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, determinata dalla realizzazione di quattro stanze con i rispettivi bagni in camera. Le opere realizzate abusivamente risultano sanabili previa presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01. Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5, della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica. Risulta, infine, che, avendo gli interventi eseguiti, di fatto, modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5, del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. La spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile stimata in € 4.000,00, risulta decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Risultano difformità catastali i cui costi di regolarizzazione, stimati in euro 500,00, sono stati decurtati ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Gli immobili risultano sprovvisti di certificazioni attestanti la conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza.

Dall'Attestato di Prestazione energetica in atti rilasciato in data 27/03/2017 l'appartamento risulta ricadere in classe energetica "G".

STATO DI POSSESSO e ONERI CONOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode ma, allo stato, l'immobile risulta nella disponibilità di parte esecutata.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione degli immobili trasferiti; in mancanza di richiesta nel predetto termine,

l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c..

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

LOTTO 7 (Bene 13 della perizia di data 11/04/2017)

Piena proprietà del locale commerciale sito in Lentini, con ingresso da via Murganzio nn. 23-25-27, ubicato al pianterreno, composto da un'ampia zona esposizione con annesso retrobottega, da n. 2 servizi igienici e da una piccola zona soppalcata sovrastante integralmente la zona servizi e lo stesso retrobottega, sup. comm. mq. 167,05, confinante a nord con proprietà di terzi, ad est con cortile interno al palazzo nobiliare, a sud con cortiletto su via Murganzio e con l'immobile di cui al lotto 2 e ad ovest con via Murganzio.

Riportato nel Catasto dei Fabbricati di Lentini al **foglio 91, particella 8989 sub. 1**, cat. C/1, cl. 6, mq. 151, R.C. € 1.442,72.

Internamente il negozio presenta un controsoffitto posto ad una altezza di metri tre.

Versa in mediocri condizioni di manutenzione.

PREZZO

Prezzo base (già al netto delle indicate decurtazioni) **€ 122.500,00**

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

€ 91.875,00

Rilancio minimo (in caso di gara fra gli offerenti)

€ 7.000,00

INDICAZIONI URBANISTICHE

Dalle perizie di stima in atti risulta che il fabbricato del quale l'immobile in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A2" zone storiche di recente formazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Autorizzazione emessa dal coordinatore del 4° settore n. 95 del 5/11/2004 per la manutenzione ordinaria e il ripristino della facciata esterna su via Garibaldi e interna nel cortile nonché per la realizzazione di due servizi igienici oltre l'esistente; Nulla Osta della soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa nota prot. n. 6855 del 12/10/2004; Pratica edilizia n. 67 del 7/11/1947.

Dalle relazioni di stima in atti risulta che sul lato est dell'edificio è stata aperta una porta, avente funzione di uscita di emergenza, realizzando in tal modo un collegamento diretto con l'area cortiliva interna del palazzo nobiliare. Risulta, altresì, che l'eliminazione del suddetto collegamento permetterà di ripristinare le condizioni ex ante dell'immobile, rendendo le planimetrie dello stato dei luoghi coerenti con i documenti in atti.

Per l'acquisizione del certificato di agibilità - mediante segnalazione certificata di agibilità (SCA) e previo accertamento della conformità degli impianti - risulta stimata

una spesa di € 3.500,00 incluse competenze, decurtata ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

STATO DI POSSESSO e ONERI CONOMINIALI

Il sottoscritto professionista delegato è altresì custode ma, allo stato, l'immobile è nella disponibilità di parte esecutata.

In ogni caso, salvo dispensa da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile in vendita sarà effettuata a cura del custode giudiziario, con spese a totale carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario, nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere 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..

Dalla documentazione in atti mancano notizie in merito alla esistenza di oneri condominiali.

EVENTUALI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

Nessuna.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Nessuna.

Dalle perizie di stima in atti risulta che gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che gli immobili in vendita ricadono nella zona "A2", zona storica di recente formazione. Tale zona comprende le parti dell'aria urbana quasi integralmente ricostruite dopo il 1945. Gli immobili posti in vendita costituiscono il Palazzo San Lio, residenza nobiliare di un'importante famiglia lentinese. Trattasi di una costruzione realizzata nel XIX secolo, secondo l'architettura tipica delle case nobiliari siciliane dell'epoca. All'interno del plesso è presente un'ampia corte privata accessibile da un sottopasso con ingresso dal civico n. 20 della via Garibaldi.

Gli immobili sopra descritti saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

Eventuali oneri di regolarizzazione non considerati nella determinazione del prezzo base di ciascuno di essi resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti

dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le eventuali 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 del bene.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli offerenti potranno presentare le offerte di acquisto sia su supporto analogico mediante deposito di busta sia con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12 e 13 del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Gli offerenti su supporto analogico parteciperanno alla vendita comparendo di persona.

Gli offerenti con modalità telematica parteciperanno alla vendita in via telematica.

Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, D.M. 32/2015, i dati contenuti nelle offerte formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'offerta irrevocabile di acquisto, sia in forma cartacea sia in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta, dovrà in ogni caso essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, pena l'inefficacia dell'offerta stessa.

L'offerta di acquisto deve essere **accompagnata dal versamento di una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e da una somma non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di fondo spese**, con le modalità di seguito indicate.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

Gli offerenti dovranno depositare al professionista delegato o ad un suo incaricato, presso lo studio in Siracusa, viale Teracati n. 158/C, piano piano ammezzato, il giorno non festivo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, o anche prima previo appuntamento telefonico al n° 093139555, offerta d'acquisto (le cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

La busta, che dovrà contenere gli assegni o i vaglia postali di cui infra, verrà sigillata in maniera idonea dal professionista delegato o da un suo incaricato.

L'offerta, che potrà essere unica anche in caso di più lotti, dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena di inefficacia: - le generalità dell'offerente (per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile ed eventuale regime patrimoniale, recapito telefonico anche mobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per le persone giuridiche: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità complete del legale rappresentante) e sua sottoscrizione autografa; - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con indicazione del corrispondente lotto; - l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore al prezzo minimo indicato;

- l'indicazione del modo di pagamento del prezzo ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a 120 giorni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima.

Si precisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Alla dichiarazione deve essere allegata copia di valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se diverso, del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale, certificato camerale, provvedimento giudiziale autorizzativo) dell'offerente.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è incapace, l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale.

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

Unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, sempre nella medesima busta chiusa, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, a mezzo due distinti assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati al professionista delegato, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, ed una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la Società Zucchetti (FallcoAste), che vi provvederà a mezzo del suo portale.

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

Il referente della procedura è il professionista delegato.

Gli offerenti potranno formulare offerta d'acquisto (le cui validità ed efficacia sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile), fino alle ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte, con la precisazione che entro detto termine dovranno essersi perfezionati, mediante effettivo accredito delle somme nel conto corrente della procedura, i versamenti degli importi richiesti per cauzione e fondo spese.

Qualora il giorno fissato per la 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.

L'offerta di acquisto telematica si presenta tramite un apposito modulo realizzato dal Ministero della Giustizia.

Sul Portale del gestore della vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, è presente il link per la compilazione di un'offerta.

L'offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato ed inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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

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

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

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

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

Per l'ipotesi prevista dall'art. 15 co. I D.M. 32/2015, il numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente 0931/752616.

L'offerente nel termine sopra indicato dovrà versare, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere, pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 258/2016 versamento cauzione" e una somma non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di fondo spese, indicando la seguente causale "Procedura esecutiva RGE n. 258/2016 versamento fondo spese".

Si ribadisce che, entro detto termine, gli importi di cauzione e fondo spese dovranno essere effettivamente accreditati nel conto corrente della procedura, pena l'inammissibilità dell'offerta.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di inadempimento. L'importo versato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, in caso di inadempimento.

Le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sono le seguenti: IBAN IT92V053871710000035304034.

All'offerta deve essere allegata, secondo le modalità previste dalla legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese.

DISPOSIZIONI COMUNI RELATIVE ALLE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALLA AGGIUDICAZIONE

L'offerta, sia telematica che analogica, è irrevocabile e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione e/o partecipazione alla vendita.

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

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

L'offerta è irrevocabile salvo che venga ordinato l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Alla data, all'ora e nel luogo (sala aste telematiche del Palazzo di Giustizia di Siracusa) fissati per l'esame delle offerte saranno aperte le buste telematiche e cartacee alla presenza degli offerenti che parteciperanno personalmente o tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, e si procederà alle operazioni di vendita.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita 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 ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte in via telematica, e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c..

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo d'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura - **IBAN IT92V0538717100000035304034**.

Mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa e di perdita della cauzione, ove il creditore ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario il saldo del prezzo d'aggiudicazione nella misura indicata dal professionista delegato al momento della aggiudicazione e nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento, detratto il fondo spese, e versare l'eventuale residua parte del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

Mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, entro il medesimo suddetto termine, l'eventuale integrazione delle spese necessarie al trasferimento del bene.

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

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

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

Sono 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.

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

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

Del presente avviso verrà data pubblicità:

mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega ed alla relazione dell'esperto) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalesiracusa.it;

mediante pubblicazione - a cura di Edicom Finance tramite il sistema "Aste Click" - dell'avviso di vendita, unitamente alle foto dell'immobile contenute nella perizia di stima, all'offerta minima (valore di stima ridotto di un quarto ex art. 571 c.p.c.) e al contatto del professionista delegato e custode sui siti internet immobiliari privati www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e, altresì, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto stimatore e relativi allegati sul sito www.asteannunci.it.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà effettuata entro 60 giorni prima della data fissata per la vendita.

Le altre forme di pubblicità verranno ultimate almeno 45 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

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

Ogni ulteriore informazione, ivi comprese quelle di cui all'art. 570 cpc, potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato in Siracusa, viale Teracati, 158/c, piano ammezzato, interno 2, ove il martedì ed il giovedì di ogni settimana, dalle ore 9,15 alle ore 12 (previo appuntamento telefonico al n° 093139555), potrà essere consultata la relazione dell'esperto con i relativi allegati da parte di qualunque interessato (o l'intero fascicolo da parte dei creditori).

Siracusa, 26/01/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Carlo Carpinteri

