

Avv. Gabriele Galota

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

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedure esecutive immobiliari n. 433/2016 e n. 48/2017 R.G.E.

L'Avv. Gabriele Galota, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di delegato ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del 13.01.2023 resa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Siracusa e successivo provvedimento di proroga di mesi 12 della delega medesima reso all'udienza del 27.09.2024, con funzioni altresì di custode, in forza di precedente ordinanza del 14.12.2019,

AVVISA

che in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 109, presso il Tribunale di Siracusa, nella sala aste posta al livello 0, corpo B, n. 27, il giorno **16 aprile 2025**, ore 11:00, procederà alla **vendita in via telematica secondo il modello della vendita sincrona mista**, nel rispetto della suddetta ordinanza di delega, degli artt. 569 e 591-bis c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 che prevede la presentazione delle offerte, **sia in via telematica, sia su supporto analogico mediante presentazione di busta**, e lo svolgimento della gara dinanzi al professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato, dei seguenti immobili:

LOTTO 1: *Piena proprietà di n. 2 appartamenti siti in Siracusa, frazione Cassibile, Via Dei Fiordalisi n. 17, piano 1 (in NCEU al foglio 157, p.lla 1198, sub. 3, cat. A/3), con autorimessa sita in Siracusa, frazione Cassibile, Via Dei Fiordalisi nn. 19-21 - piano T (in NCEU al foglio 157, p.lla 1198, sub. 4, cat. C/6), e magazzino sito in Siracusa, frazione Cassibile, Via Dei Fiordalisi nn. 13-15 - piano T (in NCEU al foglio 157, p.lla 1198, sub. 5, cat. C/2);*

Prezzo base d'asta: € 284.427,00 (1° ribasso di ¼ - già al netto dei costi di € 3.000,00 per regolarizzazione urbanistica, di € 1.000,00 per aggiornamento catastale e di € 3.000,00 per ottenimento certificato di abitabilità in relazione ai due appartamenti; di € 3.580,00 per ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica, di € 800,00 per aggiornamento catastale e di € 3.000,00 per ottenimento certificato di abitabilità in relazione all'autorimessa; di € 7.080,00 per ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica e di € 800,00 per aggiornamento catastale in relazione al magazzino);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 213.320,25 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

Rilancio minimo: € 15.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 4: *Piena proprietà di appartamento sito in Siracusa, frazione Cassibile, Via Nazionale n. 71, piano 1 (in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub. 7, cat. A/3);*

Prezzo base d'asta: € 92.231,25 (1° ribasso di ¼ - già al netto dei costi di € 3.000,00 regolarizzazione urbanistica e di € 3.000,00 per ottenimento certificato di agibilità);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 69.173,44 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);

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

LOTTO 5: *Piena proprietà di basso commerciale sito in Siracusa, frazione Cassibile, Via Nazionale n. 69, piano T (in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub. 17, cat. C/1);*

Prezzo base d'asta: € 162.675,00 (1° ribasso di ¼ - già al netto dei costi di € 2.080,00 regolarizzazione urbanistica, di € 800,00 per aggiornamento catastale e di € 3.000,00 per ottenimento certificato di abitabilità);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 122.006,25 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);
Rilancio minimo: € 9.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti).

LOTTO 6: *Piena proprietà di appartamento sito in Siracusa, frazione Cassibile, Via Luciano Rinaldi snc, piano 1 (in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub. 21, cat. A/3);*

Prezzo base d'asta: € 71.683,50 (1° ribasso di ¼ - già al netto dei costi di € 11.700,00 regolarizzazione urbanistica, ripristino stato dei luoghi e sanzione pecuniaria, di € 800,00 per aggiornamento catastale e di € 3.000,00 per ottenimento certificato di abitabilità);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 53.762,63 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);
Rilancio minimo: € 4.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti);

LOTTO 7: *Piena proprietà di fabbricato sito in Siracusa, frazione Cassibile, Via Nazionale nn. 69-71, angolo Via Luciano Rinaldi, destinato a usi commerciali con relative pertinenze e accessori, composto da un negozio e annesso magazzino al piano terra, sala espositiva al primo piano con relativo sottotetto al secondo piano della superficie di circa 603,56 mq., nonché da un piano interrato destinato a magazzino della superficie di circa 780,64 mq. (in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub. 8, cat. "in corso di definizione", p. 1-2, sub. 13, cat. "in corso di definizione", p. S1-T-1, sub. 14, cat. "in corso di costruzione", p. S1, sub. 15, cat. "in corso di costruzione", p. S1, sub. 16, cat. "in corso di costruzione", p. S1, sub. 18, cat. C/1, p. T, e sub. 19, cat. C/1, p. T), da un appartamento per civile abitazione in corso di costruzione, in Via Luciano Rinaldi s.n.c. di circa 153,30 mq. (in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub. 11, cat. "in corso di definizione", p. T-1), ivi compresa una porzione di piazzale retrostante di circa 71 mq. (in NCT al foglio 160, p.lla 1389), e da un terreno adibito a parcheggio, in Via Luciano Rinaldi s.n.c. della superficie di circa 497 mq. (in NCT al foglio 160, p.lle 1525, 1526, 1532 e 1533);*

Prezzo base d'asta: € 809.200,00 (già al netto dei costi di € 29.186,61 per lavori di completamento del magazzino scantinato di cui al sub. 14, di € 70.752,94 per lavori di completamento del magazzino scantinato di cui al sub. 15, di € 11.560,53 per lavori di completamento del magazzino scantinato di cui al sub. 16, di € 15.000,00 per lavori di rifinitura sottotetto consistenti in pavimentazione, intonacatura, pitturazione, impianto elettrico ed installazione infissi ivi comprese competenze tecniche, € 3.000,00 per lavori di ripristino apertura al piano terra consistenti in rimozione porta e ripristino parete intonacata e pitturazione intera parete, € 56.719,70 per completamento dei lavori dell'appartamento in corso di costruzione di cui al sub. 11 e relativi costi di € 3.000,00 per diritti e competenze tecniche SCIA e costo costruzione ed € 1.500,00 per diritti e competenze tecniche DOCFA e Agibilità (SCA) ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate);

Offerta minima ex art. 571 c.p.c.: € 606.900,00 (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta);
Rilancio minimo: € 41.000,00 (in caso di gara tra gli offerenti);

DÀ ATTO E AVVISA

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

INDICA

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 1

- che è costituito da **due appartamenti** situati a Cassibile, frazione di Siracusa, in Via dei Fiordalisi n. 17, posti al primo piano. È identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 157, Particella 1198, Subalterno 3, categoria A/3. I due appartamenti (di seguito denominati A e B) sono posti al primo piano di un fabbricato di due elevazioni fuori terra; sono serviti da un unico vano scala e sono due unità abitative urbanisticamente distinte e funzionalmente autonome, ma allo stato attuale sono individuate catastalmente da un'unica particella e un unico subalterno. Il fabbricato fa parte in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di

due o tre elevazioni fuori terra. Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile è classificata "Zona B4a Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22 N.T.A.): *"Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."* I beni ricadono in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle principali reti di servizio. Gli appartamenti A e B oggetto di accertamento sono ubicati al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante. Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via dei Fiordalisi rivestita con intonaco civile per esterni di colore ocra-arancio, mentre i prospetti sul cortile interno si presentano in parte "al rustico" senza tinteggiatura finale ed in parte con tinteggiatura per esterni di colore bianco. Dal portone di ingresso, in alluminio anodizzato, si accede al vano scala; quest'ultima realizzata in calcestruzzo armato a due rampe e rivestita in granito, conduce al piano primo al pianerottolo di distribuzione dei due appartamenti denominati: - A (dx rispetto all'arrivo della scala); - B (sx rispetto all'arrivo della scala). Appartamento A (dx): l'appartamento è costituito da cinque vani destinati a soggiorno, pranzo, due camere da letto, è dotato di una cucina, un bagno e un doppio servizio; ha una consistenza edilizia di 7,5 vani ed una superficie netta interna complessiva di mq 136,73. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,00 circa. L'ingresso avviene dal vano scala, tramite porta tamburata in legno, direttamente sul corridoio che distribuisce tutti gli ambienti della casa; è dotato di cavedio interno di pertinenza esclusiva e di terrazza a livello alla quale si accede dalla sala da pranzo; detta terrazza è in comune con l'appartamento confinante denominato come Appartamento B (sx). Le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco e nelle tonalità pastello; piastrelle in ceramica di colore bianco per le superfici verticali dei bagni e della cucina; la pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica decorate "tipo anni '70" a tappeto con eccezione dei bagni rivestiti in granito e ceramica di colore bianco; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in parte in alluminio ed in parte in PVC con avvolgibili in plastica. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è dotato di tre pompe di calore posizionate in Cucina, Sala da Pranzo e Camera da Letto 1; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel Bagno 2, completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, doccia, quest'ultima ricavata nel cavedio interno; il Bagno 1 è completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, vasca da bagno. Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente discreto. Appartamento B (sx): l'appartamento è costituito da tre vani destinati a salone, camera da letto e un grande Vano utilizzato come locale di sgombero, è dotato di una cucina, di un bagno e di un ripostiglio; ha una superficie netta interna complessiva di mq 133,77. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,00 circa. L'ingresso avviene dal vano scala, tramite porta tamburata in legno, direttamente sul corridoio che distribuisce tutti gli ambienti della casa; è dotato di cavedio interno di pertinenza esclusiva ed adibito a lavanderia, e di terrazza alla quale si accede dal grande Vano 1, in comune con l'appartamento confinante denominato Appartamento A (dx). Le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco e grigio; piastrelle in ceramica di colore scuro per le superfici verticali del bagno e della cucina; la pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica bianca a tappeto ad eccezione del bagno con ceramica di colore scuro; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte

interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed è dotato di una pompa di calore posizionate in Salone; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel cavedio interno; il bagno è completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, doccia. Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente buono ad eccezione del Vano 1 privo di finiture delle superfici verticali. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale dei due appartamenti A (dx) e B (sx) in esame, l'esperto stimatore ha acquisito la seguente documentazione: - Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, per la "costruzione di un edificio in via dei Fiordalisi, Cassibile", relativamente al piano terra ed al piano primo; - Elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n.2888 del 15/12/1975, e della documentazione riguardante il menzionato atto concessorio, con evidenza delle "modifiche segnate in rosso, controfirmate, riscontrate all'atto del sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità", approvate il 05/02/1980; - Atto del 28/01/1980 con cui si vincola a parcheggio un'area, come da elaborato grafico di progetto di cui sopra, e documentazione riguardante lo stesso; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. Ed ha precisato che: - nel progetto approvato il terrazzo centrale del piano primo si sviluppava fino alla linea del prospetto posteriore, mentre ad oggi si estende fino al confine con altra ditta. Tale ampliamento del terrazzo costituisce di fatto l'estradosso dell'area del piano terra destinata nel progetto a cavedio e oggi chiuso e di fatto assimilato alla volumetria del piano terra, con accesso dai bassi commerciali posti al piano terra. - il prospetto principale non presenta una risega all'altezza del portone d'ingresso, come rappresentato nella planimetria di progetto (tale condizione peraltro sembra essere riportata nelle annotazioni, segnate a penna, riscontrate all'atto del sopralluogo eseguito il 05/02/1978 per il rilascio del certificato di abitabilità); - entrambi i cavedi interni agli appartamenti sono coperti superiormente con strutture precarie e che il balcone con affaccio sulla via dei Fiordalisi si estende lungo tutto il prospetto ed è comunicante tra i due appartamenti A (dx) e B (sx). Più specificamente, lo stimatore ha rilevato che l'appartamento A (dx) risulta difforme dal progetto approvato, in particolare si rileva: - il vano ingresso non è separato dal corridoio, poiché non esiste la partizione presente nella planimetria di progetto che lo divide dal resto del disimpegno; lo stesso appare dunque senza soluzione di continuità; non esiste allo stato di fatto neanche il varco di collegamento tra il vano letto 2 e l'ingresso; tali modifiche sono riportate però nella planimetria catastale depositata il 27/11/1979; - il ripostiglio è stato trasformato in bagno e per far ciò è stata occupata una porzione di superficie del cavedio per realizzare la doccia; - nel prospetto sul cortile interno, in corrispondenza del vano destinato a sala da pranzo è stato realizzato un varco, sul prospetto sul cortile interno, di comunicazione con l'esterno per consentire l'accesso al terrazzo centrale. L'appartamento B (sx) risulta difforme dal progetto approvato nella distribuzione interna, ad oggi notevolmente differente. In merito alle difformità degli Appartamenti A e B si rinvia agli schemi planimetrici riportati nella perizia di stima, in cui sono stati riportati, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato nel 1975, con modifiche apportate in sede di sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 05/02/1980, e lo stato dei luoghi all'oggi messi a confronto. In relazione al profilo catastale, l'esperto stimatore ha rilevato che la planimetria catastale degli appartamenti, accatastati con un unico subalterno, è difforme dallo stato dei luoghi, sia nella distribuzione interna sia nella modalità di accatastamento; pertanto vanno adeguate le planimetrie di entrambi gli appartamenti A e B allo stato di fatto, assegnando due subalterni differenti. Inoltre, lo stimatore ha rilevato che gli immobili A e B sono sprovvisti di Certificato di Agibilità. In ordine alla sanabilità delle irregolarità riscontrate, l'esperto ha precisato che è possibile sanare le difformità urbanistiche riscontrate tramite istanza di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001, recepito dall'art.

14 della L.R. 16/2016, in quanto gli abusi riscontrati sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta. Poiché si tratta di opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi, il rilascio del suddetto Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria. *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*. La sanzione pecuniaria da pagare, è stata forfettariamente determinata in € 500,00, come da prassi consolidata presso l'U.T. del Comune di Siracusa. Quindi, i costi per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando il versamento dei diritti agli uffici, le spese generali e le competenze tecniche, sono stati quantificati in via forfettaria in circa € 2.500,00, il tutto per € 3.000,00, già dettratti - come sopra detto - dal superiore prezzo base. Inoltre, ha specificato l'esperto che le difformità catastali riscontrate possono essere regolarizzate tramite aggiornamento delle planimetrie catastali dei due appartamenti, precisando che questi devono essere accatastrati con due subalterni diversi, essendo già urbanisticamente individuati come due unità immobiliari distinte, così come da Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, tramite inserimento di due nuove planimetrie catastali con il sistema DOCFA, i cui costi sono stati forfettariamente stimati attorno ai € 500,00 per ogni inserimento DOCFA, già dettratti - come sopra detto - dal prezzo base. Ancora, l'esperto ha quantificato i costi necessari al deposito della segnalazione certificata di abitabilità stimati a corpo e forfettariamente attorno a € 3.000,00, anch'essi già dettratti dal superiore prezzo base. L'esperto poi ha provveduto alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica di appartenenza alla classe “E”, precisandosi che per gli immobili in questione è stato redatto un solo Certificato di Prestazione Energetica, esclusivamente per l'appartamento A, in riferimento a quanto previsto dall'art. 6 del D.lgs. 192/2005, co. 4 secondo cui la redazione di un solo attestato di prestazione energetica per un gruppo di unità immobiliari può avvenire *“qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione”*. Si rileva ancora che entrambi gli appartamenti sono occupati dai debitori esecutati che vi abitano con la famiglia. L'**autorimessa** posta al piano terra dello stesso stabile, è situata a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via dei Fiordalisi n. 19-21. È identificato al Nuovo Catasto Fabbricati in Via dei Fiordalisi n. 15 (anziché 19 21) al foglio 157 del Comune di Siracusa, Particella 1198, Subalterno 4, categoria C/6. È costituita da un unico grande ambiente di Mq 150,00 circa ed ha una consistenza catastale di mq 148,00; l'altezza media è di ml 3,95 circa. Sono presenti due grandi aperture di ingresso dalla pubblica Via Dei Fiordalisi, delle dimensioni di ml 2,50 con un'altezza di ml 3,05, in alluminio anodizzato e saracinesca esterna. Sono presenti due finestre sul fronte a Sud-Ovest poste all'altezza da terra di ml 3,00 circa che prospettano sul cavedio interno di proprietà della stessa ditta. Le superfici verticali presentano intonaco civile per interni di colore bianco; la pavimentazione dell'Autorimessa è in ceramica chiara a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e saracinesca esterna. L'impianto elettrico è realizzato, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di punti idrici. Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'Autorimessa risulta complessivamente buono. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale dell'autorimessa, lo stimatore ha acquisito la seguente documentazione: - Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, per la “costruzione di un edificio in via dei Fiordalisi, Cassibile”, relativamente al piano terra ed al piano primo; - Elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, e della documentazione riguardante il

menzionato atto concessorio, con evidenza delle “modifiche segnate in rosso, controfirmate, riscontrate all’atto del sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità”, approvate il 05/02/1980; - Atto con cui si vincola a parcheggio un’area come da elaborato grafico di progetto di cui sopra e della documentazione riguardante lo stesso; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. Ha rilevato che lo stato dei luoghi, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, risulta difforme. In particolare, una delle due finestre è stata trasformata in porta mentre l’altra è stata ridimensionata. Si precisa che l’immobile ha destinazione d’uso a garage, come si evince dal progetto. Riguardo le difformità sopra elencate, nella perizia di stima è stato riportato, in particolare, lo schema planimetrico dell’ultimo progetto approvato con Licenza edilizia n. 2888 del 15/12/1975 che appare pressoché conforme allo stato di fatto. Lo stimatore ha rilevato che non è conforme all’attuale planimetria catastale che evidenzia la presenza di una partizione interna che non è presente: l’immobile allo stato di fatto è costituito infatti da un vano unico, come indicato tra l’altro nel progetto. Inoltre la planimetria catastale non riporta il varco di comunicazione tra il sub in oggetto e il sub 6 (vano scala), confinante e dunque anche comunicante. La planimetria catastale deve essere dunque regolarizzata in relazione alla situazione urbanistica. L’esperto ha rilevato inoltre che non risulta presente alcun certificato di agibilità. Dalle ricerche effettuate risulta un certificato di agibilità rilasciato in data 15/02/1980 distintamente l’immobile del piano terra con accesso da via dei Fiordalisi n. 13 e 15, individuato con il magazzino di seguito descritto. Sembra evidente quindi che tale agibilità non riguardi l’intero edificio, ma soltanto l’immobile chiaramente specificato, di conseguenza l’autorimessa in questione ne risulta priva. In ordine alla sanabilità, l’esperto afferma che è necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come da Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 e modifiche del 05/02/1980, e pertanto ripristinare le due finestre che prospettano sul cortile interno, con forma e dimensione originarie, tramite una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, al Comune di Siracusa. I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, così come esposto possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno a € 2.500,00. I costi per la presentazione della CILA come descritto in precedenza, possono essere stimati considerando le competenze di un tecnico abilitato forfettariamente pari a € 1.000,00, i diritti di segreteria pari a € 30,00, le spese di istruttoria progetto pari a € 50,00, il tutto per il complessivo importo di € 3.580,00 per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica, già dettratti - come sopra detto - dal prezzo base. La difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi potrà essere regolarizzata, successivamente al ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica, con l’inserimento della nuova planimetria Catastale, i cui costi sono stati forfettariamente stimati attorno a € 800,00, già dettratti dal prezzo base. Mentre i costi per il deposito della segnalazione certificata di agibilità sono stati stimati in € 3.000,00, anch’essi già dettratti dal prezzo base. Il bene, integrando pertinenza dei suddetti appartamenti, è nella disponibilità dei debitori esecutati che, come sopra detto, occupano gli immobili principali (appartamenti). Il **magazzino** è posto al piano terra dello stesso stabile di cui fanno parte gli altri beni sopra descritti situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via dei Fiordalisi n. 13 15. È identificato al Nuovo Catasto Fabbricati in Via dei Fiordalisi n. 19 21 (anziché 13 15) al foglio 157 del Comune di Siracusa, Particella 1198, Subalterno 5, categoria C/2. L’accesso al Magazzino avviene da Via dei Fiordalisi n. 13-15 tramite due grandi aperture e da Via dei Fiordalisi n. 17 tramite il vano scala del fabbricato. Il Magazzino è costituito da un ambiente principale di Mq 150,00 circa con un’altezza media di ml 3,95 circa; è dotato di un disimpegno e di un bagno che prospettano sul cortile interno, di pertinenza, tramite una porta dall’antibagno e finestra dal bagno, entrambe in alluminio anodizzato; ha una consistenza catastale di mq 168,00. Sono presenti due grandi aperture di ingresso dalla pubblica Via Dei Fiordalisi, delle dimensioni di ml 2,50 con un’altezza di ml 3,05, in alluminio anodizzato e saracinesca esterna. Dal magazzino si accede al cortile interno di pertinenza, oltre che dalla porta del disimpegno anche dall’ambiente principale tramite due

varchi murari delle dimensioni di ml 2,50 e altezza di ml 3,05 circa. Si precisa che detto cortile interno, di mq 100,00 circa, è stato coperto con soletta in cemento armato, senza alcun titolo autorizzativo, di cui si dettaglierà appresso. Le superfici verticali presentano intonaco civile per interni di colore bianco e piastrelle di ceramica decorata tipo “anni 70” per il bagno; la pavimentazione del Magazzino è in gres tipo cemento mentre la pavimentazione del cortile interno è in ceramica decorata “tipo anni ‘70” a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e saracinesca esterna. L’impianto elettrico è realizzato, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; il bagno completo è dotato dei quattro pezzi sanitari lavabo, wc, bidet e vasca da bagno; l’immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento. Lo stato di conservazione e manutenzione interno del Magazzino risulta complessivamente discreto. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale del magazzino, lo stimatore ha acquisito la seguente documentazione: - Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975, per la “costruzione di un edificio in via dei Fiordalisi, Cassibile ”, relativamente al piano terra ed al piano primo; - Elaborato grafico del progetto di cui alla Licenza Edilizia n.2888 del 15/12/1975, e della documentazione riguardante il menzionato atto concessorio, con evidenza delle “modifiche segnate in rosso, controfirmate, riscontrate all’atto del sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità”, approvate il 05/02/1980; - Atto con cui si vincola a parcheggio un’area come da elaborato grafico di progetto di cui sopra e della documentazione riguardante lo stesso; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. L’esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, presenta le seguenti difformità: - le aperture sul lato confinante con il cortile interno sono state modificate e trasformate in aperture prive di infisso che comunicano direttamente con lo stesso cortile; - il cortile interno di cui sopra è stato coperto superiormente con un solaio, posto a varie quote (altezza media interna pari a circa 3,40 m) e di fatto è stato assimilato volumetricamente dall’immobile. Riguardo le difformità sopra elencate, nella perizia di stima, sono stati riportati, in particolare, gli schemi planimetrici dell’ultimo progetto approvato con Licenza edilizia n. 2888 del 15/12/1975 e lo stato dei luoghi all’oggi, messi a confronto. Non è conforme all’attuale planimetria catastale in quanto le due finestre presenti sono state trasformate in varchi privi di infissi, comunicanti con il cortile interno assimilato a volume. La planimetria catastale dovrà essere dunque regolarizzata successivamente alla regolarizzazione urbanistica. Risulta esistente il certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Siracusa in data 15/02/1980. Ai fini della sanabilità urbanistica, l’esperto ha specificato che è necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come da Licenza Edilizia n. 2888 del 15/12/1975 e modifiche del 05/02/1980, pertanto ripristinare le due finestre che prospettano sul cortile interno, con forma e dimensioni originarie, nonché demolire il solaio di copertura del cortile interno assimilato a volumetria a servizio del magazzino. Per ripristinare lo stato dei luoghi è necessario procedere tramite una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, al Comune di Siracusa. I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, così come esposto (demolizione solaio e ripristino infissi esterni) possono essere stimati a corpo e forfettariamente attorno a € 6.000,00. I costi per la presentazione della CILA come descritto in precedenza, possono essere stimati considerando le competenze di un tecnico abilitato forfettariamente pari a € 1.000,00, i diritti di segreteria pari a € 30,00, le spese di istruttoria progetto pari a € 50,00, il tutto per complessivi € 7.080,00, già detratti - come sopra detto - dal prezzo base. La difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi potrà essere regolarizzata, successivamente al ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistica, con l’inserimento della nuova planimetria Catastale. I costi necessari per le spese di adeguamento catastale consistono nel versamento dei diritti fissi per l’inserimento della nuova planimetria catastale tramite sistema DOCFA e le spese per le competenze tecniche, stimabili forfettariamente attorno a € 800,00, anch’essi già detratti dal prezzo base. Infine, lo stimatore ha provveduto alla redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica che è il medesimo

degli appartamenti A e B con appartenenza alla classe energetica "E". In ordine allo stato di possesso dei suddetti beni, si precisa che gli appartamenti e l'autorimessa pertinenziale sono occupati dalle parti esecutate che vi abitano con i loro famigliari; mentre il magazzino è in detenzione di una società terza, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale di natura transitoria della durata di un anno - giusta autorizzazione del G.E. del 31.5.2024 - decorrente dall'1.6.2024 al 31.5.2025, allorché cesserà automaticamente ovvero anticipatamente nel caso in cui dovesse intervenire prima l'aggiudicazione del bene. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 4

- che è costituito da un appartamento situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, Via Nazionale n. 71, Piano Primo. È identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterno 7, categoria A/3. Posto al piano primo di un fabbricato di due elevazioni fuori terra, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra. La Via Nazionale è la principale via di attraversamento della Frazione Cassibile, dotata di negozi e dalla quale si raggiunge la vicina zona balneare di Fontane Bianche. Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n.3 di P.R.G., viene classificata: Parte in Zona B4.a "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.) - *"Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."* Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A. - *"Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde)."* Il fabbricato di cui fa parte il lotto 4 è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, i tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante. Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto principale su Via Nazionale rivestita con intonaco civile per esterni tinteggiato di colore giallo al piano terra, mentre al piano primo è assente lo strato finale di tinteggiatura; i prospetti sul cortile interno sono finiti con tinteggiatura di colore chiaro. L'appartamento è costituito da quattro vani, una cucina, un bagno, un bagno-lavanderia ed un ripostiglio; ha una consistenza edilizia di 7,5 vani ed una superficie utile interna complessiva di mq 115,00 circa. L'altezza media dell'appartamento è di ml 2,94 circa. L'ingresso avviene dal vano scala di pertinenza esclusiva, tramite porta tamburata in legno, su un corridoio che distribuisce: il soggiorno-pranzo dotato di due porte finestre che prospettano su Via Nazionale con un unico balcone; una stanza da letto matrimoniale dotata di una porta finestra che prospetta su Via Nazionale con un unico balcone; due stanze da letto singole che si affacciano sulla terrazza di pertinenza esclusiva tramite finestra e porta-finestra; una cucina a livello con la terrazza sul cortile interno; un bagno dotato di finestra; un bagno adibito a lavanderia anch'esso dotato di finestra ed un ripostiglio cieco. Le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco e giallo; piastrelle in ceramica di colore bianco per le superfici verticali dei bagni e della cucina; la pavimentazione dell'appartamento è in ceramica chiara a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in alluminio e persiane in alluminio di colore bianco. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; sono presenti pompe di calore nei vani principali dell'appartamento; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato

nel bagno; i bagni sono completi dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, vasca da bagno per il bagno principale e doccia per la lavanderia. Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente ottimo. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, lo stimatore ha acquisito la seguente documentazione: Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale"; - Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare"; - Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003"; - Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778; - Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo; - Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n.3; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. È stato inoltre acquisito, a seguito di richiesta presso l'ufficio preposto, un certificato di agibilità riferibile alla precedente situazione abilitativa. Inoltre, l'esperto ha potuto rilevare che il Certificato di abitabilità rilasciato per l'immobile in questione fa riferimento al precedente atto autorizzativo e nello specifico alla C.E. n. 962 del 06/08/1987 e successive modifiche approvate con C.E. n. 15 del 13/02/1998, regolarmente registrata. Tuttavia, l'esperto ha precisato che di tale concessione non si conoscono gli elaborati tecnici riportanti le planimetrie approvate ed inoltre che l'immobile è soggetto ad un nuovo atto abilitativo come meglio descritto in precedenza. Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, l'esperto ha specificato che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato con il titolo edilizio sopra citato. Le difformità riguardano: - l'installazione di una scala in ferro e legno di accesso alla copertura piana dell'appartamento; - il vano destinato a locale di sgombero è in realtà utilizzato come cucinino e presenta un'apertura vetrata che occupa tutto il prospetto lato terrazza, mentre nel progetto è prevista un'apertura di dimensioni più contenute; - non è stato realizzato il sottotetto e la copertura a falda totale così come approvato dal titolo concessorio. Nel progetto infatti la copertura era prevista a falde inclinate con l'esistenza quindi di un sottotetto non abitabile, raggiungibile dal vano scala che invece allo stato di fatto consente di raggiungere solo il piano primo. La copertura esistente pertanto risulta piana e raggiungibile dalla scala esterna in ferro posta sul terrazzo sul lato est. Riguardo le difformità sopra elencate, sono stati riportati, nella perizia di stima, nel dettaglio, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato il 15/11/2005 e lo stato dei luoghi all'oggi, messi a confronto, che rappresentano le modifiche intervenute. L'appartamento è conforme all'attuale planimetria catastale. Risulta rilasciato un certificato di agibilità e abitabilità in data 14/07/1998. Si fa presente però che tale abitabilità è riferibile alla situazione dell'immobile precedente, mentre lo stesso è incluso nel progetto presentato successivamente e approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005. Il Certificato va dunque aggiornato in seguito al nuovo atto abilitativo. Per l'immobile oggetto di accertamento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Risulta però rilasciato un'autorizzazione di agibilità relativa all'unità immobiliare di via Luciano Rinaldi n. 3, posta al piano terra. Ai fini della sanabilità urbanistico-edilizia, l'esperto ha specificato che è possibile sanare le difformità urbanistiche riscontrate tramite istanza di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, in quanto gli abusi riscontrati sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta. Trattandosi inoltre di difformità che riguardano l'aspetto strutturale, poiché la scala in ferro comporta aggravio di peso sul solaio esistente, sarà necessario depositare il progetto di calcoli strutturali presso il Genio Civile, che dovrà rilasciare il

parere. Poiché si tratta di opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi, il rilascio del suddetto Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria quantificata forfetariamente in € 500,00, mentre i costi per il rilascio del titolo abilitativo sono stati quantificati in € 2.500,00, il tutto per il complessivo importo di € 3.000,00, già detratto - come sopra detto - dal prezzo base. Infine, i costi per l'ottenimento del certificato di agibilità sono stati quantificati in € 3.000,00, anch'essi già detratti dal prezzo base. L'esperto ha poi provveduto alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica di appartenenza del bene alla classe "E". Infine, in ordine allo stato di possesso, si dà atto che il bene è occupato da soggetto terzo, in forza di contratto di locazione abitativa di natura transitoria della durata di un anno - giusta autorizzazione del G.E. del 31.5.2024 - decorrente dall'1.6.2024 al 31.5.2025, allorché cesserà automaticamente ovvero anticipatamente nel caso in cui dovesse intervenire prima l'aggiudicazione del bene. Per ogni più specifica descrizione del bene, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 5

che è costituito da basso commerciale situato a Cassibile, frazione del Comune di Siracusa, via Nazionale n. 69, al piano terra, in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra. È identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Via Nazionale n. 71 (anziché 69) Particella 1724, Subalterno 17, categoria C/1. Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n. 3 di P.R.G., viene classificata: Parte in Zona B4.a "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.) - *"Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare."* Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A. - *"Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde)." Il bene ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio. Il basso commerciale in questione è ubicato al Piano Terra di un fabbricato posto sulla Via Nazionale di Cassibile, frazione di Siracusa; il fabbricato è costituito da due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, i tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura piana, a terrazza, rivestita con guaina impermeabilizzante. Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto principale su Via Nazionale rivestita con intonaco civile per esterni tinteggiato di colore giallo al piano terra, mentre al piano primo è assente lo strato finale di tinteggiatura; il basso commerciale prospetta anche sul cortile interno. L'accesso al negozio avviene dal civico n. 69 di Via Nazionale, a Nord-Ovest. Confina a Sud-Ovest in parte con vano scala dell'appartamento (sub. 7) di cui al superiore Lotto 4. Il negozio è costituito da un unico ambiente, ha una consistenza edilizia di mq 149 ed una superficie utile interna complessiva di mq 151, circa. Il negozio è dotato di bagno e antibagno. L'altezza media è di ml 3,70 circa. Le superfici verticali presentano intonaco civile per interni e tinteggiatura di colore bianco, sono presenti pannellature di vari colori per supportare l'esposizione di mobili; piastrelle in ceramica di colore bianco per le superfici verticali del bagno; la pavimentazione del negozio è in ceramica chiara a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco, sono presenti porzioni di controsoffitto pe supportare i corpi illuminanti per esposizione; gli infissi esterni sono in PVC e vetro sul prospetto di Via Nazionale, in alluminio e vetro sul cortile interno, mentre l'infisso interno del bagno è in legno tamburato. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi*

vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel bagno; il bagno è dotato di due pezzi igienico-sanitari, lavabo e wc. Lo stato di conservazione e manutenzione interno del negozio risulta complessivamente ottimo. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, lo stimatore ha acquisito la seguente documentazione: Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale"; - Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare"; - Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003"; - Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778; - Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo; - Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n.3; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. È stato inoltre acquisito un certificato di agibilità riferibile alla precedente situazione abilitativa. L'esperto, inoltre, ha potuto evincere che il Certificato di agibilità rilasciato per l'immobile in questione fa riferimento al precedente atto autorizzativo e nello specifico alla C.E. n. 962 del 06/08/1987 e successive modifiche approvate con C.E. n. 15 del 13/02/1998. Ha, poi, precisato che di tale concessione non si conoscono gli elaborati tecnici riportanti le planimetrie approvate ed inoltre che l'immobile è soggetto ad un nuovo atto abilitativo come meglio descritto in precedenza. Ed ancora, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi, rispetto al progetto approvato con il titolo edilizio sopra citato, risulta pressoché conforme nell'area destinata all'esposizione, presenta invece alcune difformità di lieve entità che riguardano i vani accessori diretti, e precisamente: il vano segnalato nel progetto come ripostiglio è in realtà unificato all'area vendita, poiché manca il tramezzo divisorio come indicato nel progetto; nell'area destinata a ripostiglio, come meglio dettagliato in precedenza, è stata realizzata un'apertura di collegamento con il basso commerciale adiacente posto ad angolo con la via Rinaldi. Riguardo le difformità sopra elencate, l'esperto ha riportato, nella relazione di stima, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005 e lo stato dei luoghi allo stato di fatto, messi a confronto. Lo stato di fatto dell'immobile è conforme all'attuale planimetria catastale. Per l'immobile in questione non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Dalle ricerche effettuate dall'esperto stimatore, è emerso che in data 14/07/1998 fu rilasciato un certificato di agibilità e abitabilità per l'immobile. Specifica però l'esperto che tale agibilità è riferibile alla situazione dell'immobile antecedente al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005. Il Certificato va dunque aggiornato in seguito al nuovo atto abilitativo. In merito alla sanabilità delle descritte difformità, l'esperto ha specificato che la difformità consistente nell'apertura di varco di collegamento, dotato di porta tagliafuoco, con il basso commerciale adiacente posto ad angolo con la via Rinaldi, implica il ripristino dello stato originario consistente nella chiusura apertura di collegamento con altra unità immobiliare. I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati stimati a corpo e forfettariamente attorno a € 1.000,00; i costi per la presentazione della CILA come descritto in precedenza, sono stati stimati forfettariamente in € 1.000,00, i diritti di segreteria pari a € 30,00 e le spese di istruttoria progetto pari a € 50,00; il tutto per l'importo complessivo di € 2.080,00, già detratti - come sopra detto - dal prezzo base. Non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ma in seguito alla chiusura della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente, per la conformità urbanistica, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale, i cui costi sono stati stimati forfettariamente attorno a € 800,00, già detratti dal

prezzo base. Infine, i costi per l'ottenimento del certificato di agibilità sono stati quantificati forfetariamente in € 3.000,00, anch'essi già detratti dal prezzo base. Inoltre, l'esperto stimatore, ha provveduto, essendo il bene sprovvisto, alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica di appartenenza alla classe "G". Infine, in ordine allo stato di possesso, si dà atto che il bene è in detenzione di una società terza, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale di natura transitoria della durata di un anno - giusta autorizzazione del G.E. del 31.5.2024 - decorrente dall'1.6.2024 al 31.5.2025, allorché cesserà automaticamente ovvero anticipatamente nel caso in cui dovesse intervenire prima l'aggiudicazione del bene. Per ogni più specifica descrizione del bene, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 6

- che è costituito da un appartamento situato a Cassibile frazione del Comune di Siracusa, via Rinaldi s.n.c., al primo piano. È identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 160 del Comune di Siracusa, Particella 1724, Subalterno 21, categoria A/3. Si segnala che il bene è stato oggetto di variazione catastale del 17/10/2010 protocollo n. SR0181209 in atti dal 14/10/2010 tramite cui è stato registrato come "Porzione di UIU" (Unità immobiliare unita); l'unità immobiliare con cui detto immobile risulta catastalmente e fisicamente unito è individuata dal Sub. 20 che non è oggetto della presente esecuzione immobiliare. Il bene è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due elevazioni fuori terra, un piano seminterrato e dal sottotetto non abitabile, posto superiormente all'appartamento stesso al piano secondo. È situato nel Comune di Siracusa, in Via Rinaldi s.n.c. in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra. Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricade il bene immobile e individuabile nella tavola normativa n.3 di P.R.G., viene classificata: Parte in Zona B4.a "Tessuto edificato a media densità di tipo a" (art. 22, N.T.A.) - "*Si tratta dei tessuti di Cassibile e Belvedere costituiti dai nuclei di prima urbanizzazione e dalle espansioni immediatamente successive. Tali parti urbane, anche se con diffusa sostituzione delle tipologie edilizie, mantengono i caratteri morfologici del nucleo originario, prevalentemente riconoscibili nel principio dell'isolato chiuso con allineamenti fissi che si intende tutelare.*" Parte in Zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A. "*Le aree poste tra i cigli stradali, identificati nel PRG ed i prospicienti limiti delle zone omogenee sono destinate al completamento delle infrastrutture primarie (spazi di sosta, aree pedonali, aree a verde).*" Il bene ricade in una zona dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle principali reti di servizio. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra, un seminterrato e sottotetto non abitabile, realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota con parete esterna ed interna in forati, con tramezzi divisorii interni in forati, solai in laterocemento, e copertura a falde rivestite in tegole del tipo "coppo siciliano". Il fabbricato presenta la superficie verticale del prospetto su Via Rinaldi e le superfici verticali del prospetto sul cortile interno rivestite con intonaco civile per esterni di color mattone. Dal portone di ingresso, in PVC e vetro, si accede al vano scala; quest'ultima realizzata in calcestruzzo armato a unica rampa a sbalzo e rivestita in pietra di modica, conduce al piano primo direttamente all'ingresso dell'appartamento. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala unica da Via Luciano Rinaldi. L'appartamento a Nord-Ovest confina con appartamento individuato catastalmente dal sub. 20 e costituisce di fatto, con detto immobile estraneo alla procedura esecutiva, un'unica unità immobiliare, con cui è comunicante tramite porta interna. L'appartamento è costituito un unico grande ambiente soggiorno – pranzo in comunicazione con una cucina dotata di ripostiglio; ha una consistenza edilizia di 4 vani ed una superficie utile interna complessiva di mq 71,00 circa. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,16 circa. Dal salone-soggiorno si accede al sottotetto non

abitabile tramite una scala in acciaio a sbalzo e rivestita in pietra; il sottotetto è costituito da un unico ambiente che si affaccia terrazzi a sacco posti sia a Sud-Ovest su Via Rinaldi, che a Sud-Est su cortile interno, tramite porte finestre; un ulteriore disimpegno distribuisce ad un vano sottotetto privo di aperture e al bagno. Le superfici verticali presentano finiture con intonaco civile per interni e tinteggiatura di vari colori; piastrelle di ceramica "effetto pietra" per alcune superfici verticali del soggiorno e della cucina mentre le superfici del bagno ricavato nel sottotetto sono rivestite con piastrelle di ceramica colorate; la pavimentazione dell'appartamento è in gres porcellanato di colore chiaro a tappeto; i soffitti, piani, sono tinteggiati di colore bianco; le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco; gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e persiane esterne di colore noce scuro. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono realizzati, sottotraccia, a norma secondo le leggi vigenti in materia; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento; il riscaldamento dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico posizionato nel bagno ricavato nel sottotetto; il bagno è completo dei quattro pezzi igienico-sanitari, lavabo, wc, bidet, doccia; sono presenti due pompe di calore posizionate nel soggiorno-pranzo e nel sottotetto. Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'appartamento risulta complessivamente ottimo. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale, lo stimatore ha acquisito la seguente documentazione: Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una "variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale"; - Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la "variante in corso d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare"; - Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003"; - Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778; Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e della documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo; - Certificato di Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n. 3; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. Si ribadisce e si precisa che il Lotto 6 è accatastrato tramite dichiarazione di porzione di unità immobiliare unita (U.I.U.) con l'appartamento confinante individuato dal Sub. 20 (non oggetto di esecuzione né di vendita forzata), con il quale comunica tramite una porta interna. I due subalterni costituiscono fisicamente un'unica unità immobiliare: infatti, l'ingresso al sub 20 avviene dall'unica scala che immette al soggiorno pranzo del sub. 21 (lotto 6 oggetto di esecuzione). L'esperto ha riportato, nella relazione di stima, in particolare, lo schema planimetrico dell'ultimo progetto approvato nel 1975, con le modifiche apportate in sede di sopralluogo eseguito per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 05/02/1980, e lo stato dei luoghi all'oggi messi a confronto. Lo stato dei luoghi così come rilevato dall'esperto stimatore, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, presenta le seguenti difformità per quel che riguarda l'appartamento posto al piano primo e il soprastante sottotetto non abitabile: Piano primo Porzione di Appartamento: - Ridimensionamento del soggiorno, mediante lo spostamento del muro di confine con il sub 20 e la conseguente variazione del muro divisorio del vano scala in forma e posizione; - Realizzazione di una scala interna per il collegamento diretto con il soprastante vano sottotetto non abitabile; Piano sottotetto: - Realizzazione di uno spazio adibito a cucina, con allestimento di un angolo cottura; - Realizzazione di partizioni interne per la suddivisione dello spazio ed in particolare per la realizzazione di un vano e di un servizio igienico; - Occupazione di porzione di pianerottolo del piano secondo per la realizzazione del servizio igienico di cui sopra; - Chiusura del varco di comunicazione con altra parte di sottotetto non abitabile soprastante il sub 11; - Realizzazione di nuove finestre sui prospetti (oltre le aperture già previste e autorizzate con la Concessione Edilizia n. 229 del 15/11/2005

per accedere alle terrazze a sacco esistenti). Riguardo le difformità sopra elencate, l'esperto ha riportato, nella sua perizia di stima, in particolare, gli schemi planimetrici dell'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi all'oggi messi a confronto, per rappresentare le modifiche evidenziate in precedenza. L'appartamento posto al primo piano non è conforme all'attuale planimetria catastale, in quanto non è riportata la scala interna di collegamento con il sottotetto; né quest'ultimo risulta accatastato con l'immobile oggetto di pignoramento e individuato dal Sub. 21. Inoltre, per l'immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). In merito alla sanabilità delle difformità riscontrate, l'esperto stimatore ha rilevato come il bene costituisca soltanto una porzione di un appartamento realizzato come da Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, al primo piano di via Rinaldi. È evidente che allo stato di fatto tale parziale superficie abitativa non può essere fruita indipendentemente, non costituendo di per sé unità abitativa autonoma. Quindi, l'esperto ha affermato che è necessario considerare di procedere con il frazionamento dell'immobile e rendere indipendente il sub 21, oggetto di pignoramento, dal sub 20 (escluso dal pignoramento), apportando le modifiche atte a rendere autonoma l'unità abitativa in oggetto, realizzando un bagno e disimpegnando l'ingresso al sub 20. Contemporaneamente sanare le altre difformità, meglio descritte in precedenza, previo ripristino del solaio mediante chiusura del varco di collegamento, realizzato al fine di fruire del sottotetto non abitabile, non essendo possibile recuperare detto sottotetto con le vigenti norme urbanistiche. Nel dettaglio le modifiche da effettuare sono le seguenti: - ripristino delle condizioni originarie del sottotetto non abitabile e al quale si accedeva dal vano scala situata nel cortile interno; - ripristino della porzione di solaio tra appartamento e sottotetto; - frazionamento dell'unità immobiliare, in modo da rendere indipendente il sub 21 dal sub 20, e contestualmente regolarizzazione della difformità relativa alla parete divisoria, diversa in posizione dalla planimetria di Progetto; - realizzazione bagno e disimpegno per accedere al sub. 20 e rendere l'unità abitativa funzionalmente autonoma. I costi per la realizzazione di tali opere sono stati stimati dall'esperto a corpo e forfettariamente attorno a € 10.000,00. Tali modifiche che riguardano i vani interni, possono essere realizzate e sanate mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria. Il rilascio della suddetta CILA è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. I costi per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, considerando le competenze tecniche può essere indicato in via approssimativa e forfettaria in circa € 700,00; il tutto per il complessivo importo di € 11.700,00, già detratti - come sopra detto - dal prezzo base. La planimetria catastale non risulta conforme all'appartamento, per la realizzazione del foro nel solaio e che mette in comunicazione con il sottotetto. I lavori di frazionamento tra sub 21 e sub 20 comporteranno delle variazioni planimetriche da riportare anche catastalmente, aggiornando la planimetria catastale, i cui costi sono stati quantificati dall'esperto in € 800,00, già detratti dal superiore prezzo base. Inoltre, i costi per il rilascio del Certificato di Agibilità sono stati stimati forfettariamente in € 3.000,00, anch'essi già detratti dal prezzo base. Infine, l'esperto, non essendo provvisto il bene, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica di appartenenza alla classe energetica "E". In ordine allo stato di possesso, si dà atto che il bene risulta occupato da soggetti terzi, tenuto conto che il custode non ha potuto procedere alla sua liberazione per mancanza di misure atte a impedire l'accesso a terzi, a fronte del collegamento con altro immobile non pignorato e dal quale, per quanto descritto dallo stimatore, andrebbe separato per intercludere l'accesso. Per ogni più specifica descrizione del bene, si rinvia alla perizia di stima;

SULLE CARATTERISTICHE DEL LOTTO 7

- che è costituito da un fabbricato posto in Cassibile, frazione di Siracusa, nella Via Nazionale nn. 69-71, angolo Via Luciano Rinaldi, per usi commerciali e composto da un piano interrato destinato a magazzino, un negozio con sala espositiva al primo piano ed un sottotetto al secondo piano e annesso

magazzino al pian terreno, un appartamento per civile abitazione in fase di costruzione ed un parcheggio annesso ubicato di fronte l'immobile. Si premette, anzitutto, che **il lotto 7 in questione deriva dall'unione del lotto unico pignorato nella procedura esecutiva n. 48/2017 con i lotti 7, 8 e 9 pignorati nella procedura esecutiva n. 433/2016 alla quale la prima è stata riunita.** Più precisamente, il lotto unico della procedura n. 48/2017 consiste in un negozio a piano terra con sala espositiva al primo piano ed un sottotetto al secondo piano e annesso magazzino al pian terreno nonché magazzino al piano interrato, in corso di costruzione, identificato in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub. 8 cat. "in corso di definizione", sub. 13 cat. "in corso di definizione", sub. 14 cat. "in corso di costruzione", sub. 15 cat. "in corso di costruzione, sub. 18 cat. C/1, e sub. 19 cat. C/1; il lotto 7 della procedura n. 433/2016 consiste in un appartamento per civile abitazione in corso di costruzione, ubicato al piano T-1° dello stesso fabbricato, identificato in NCEU di Siracusa al foglio 160, p.lla 1724, sub. 11, cat. "in corso di definizione"; il lotto 8 della procedura esecutiva n. 433/2016 consiste in un seminterrato in corso di costruzione, identificato in NCEU al foglio 160, p.lla 1724, sub 15 e 16, cat. "in corso di definizione"; e il lotto 9 della procedura esecutiva n. 433/2016 consiste in un terreno identificato in NCT al foglio 160 p.lle 1389, facente parte di una porzione di piazzale retrostante il fabbricato, e p.lle 1525, 1526, 1532 e 1533 costituenti uno spiazzale adibito a parcheggio per i clienti dell'attività commerciale esercitata all'interno dello stesso fabbricato e ubicato di fronte ad esso in via Luciano Rinaldi. Ciò detto, si rappresenta che il nominato esperto stimatore ha descritto, nella sua relazione di stima, il lotto in questione, **quanto al lotto unico della procedura n. 48/2017,** come uno stabile adibito ad uso commerciale, composto da un corpo di fabbrica principale oltre un ampio piazzale esterno ed un locale adibito a magazzino posto sul retro. L'edificio è ubicato a Cassibile, frazione di Siracusa, nella principale via Nazionale ai numeri 69-71 ad angolo con via Rinaldi e gode di ottima visibilità ai fini commerciali. L'edificio a pianta rettangolare è stato realizzato nel 2007 (anno in cui è stata rilasciata l'agibilità) ed è realizzato su 4 livelli di cui uno sotto il piano stradale adibito a magazzino, uno al piano terra adibito a negozio e salone espositivo ed uno al primo piano adibito a salone espositivo. Al secondo piano è presente un locale tecnico ed un sotto tetto (vano tecnico) da cui si accede ad un terrazzo ove sono presenti le unità esterne dell'impianto di climatizzazione. Sul retro, al piano terra, è presente un piazzale accessibile con gli automezzi ed un locale adibito a magazzino. Dal cancello di accesso posto su via Rinaldi, si accede ad una rampa piastrellata carrabile che consente l'accesso degli automezzi al piano scantinato. Scendendo dalla suddetta rampa, sul lato destro, è ubicato il locale pompe antincendio ove sono presenti n° 2 pompe con relativi quadri elettrici e n° 4 serbatoi per la riserva idrica pari a circa 14 mc. Il piano scantinato è accessibile oltre che attraverso la rampa carrabile anche attraverso una scala interna, posta sul retro dell'edificio e che ne consente l'accesso direttamente dal salone principale di vendita. Il piano scantinato (livello -1) si presenta "rustico" con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizi a vista. Sono altresì a vista lungo i soffitti e pareti parti degli impianti idrico antincendio, scarichi ed elettrici. Sul pavimento è presente un massetto in cemento, le porte e finestre sono state realizzate con apprestamenti il legno e pannelli in compensato o polietilene semitrasparente tipici di cantiere. Tale locale, diviso in 2 e denominato Deposito A e Deposito B nella planimetria di progetto è interamente adibito a deposito di materiali in maggior parte destinati alla vendita. Nel deposito B una piccola area sembra adibita a piccoli lavori di falegnameria. Al piano terra si accede dall'angolo stradale attraverso un'ampia porta a vetri al locale di esposizione e vendita. Tale locale ha grandi vetrine sui lati confinanti con la strada. Sul soffitto è presente un controsoffitto in cartongesso ove sono ubicati i corpi illuminanti, i terminali dell'impianto di climatizzazione, i sensori di rilevamento in caso di incendio e gli altoparlanti per la filodiffusione. A tale locale si può accedere anche dal cortile posteriore ove è ubicata una piccola rampa per disabili che possono transitare agevolmente dal cancello carrabile. Oltre il grande salone espositivo sono presenti n° 2 piccoli servizi igienici ed una piccola stanza adibita ad ufficio. Il salone di vendita si presenta

pieno di merce (complementi di arredo) in esposizione per la vendita. L'immobile è dotato di impianto di rivelazione incendi con allarme sonoro. L'immobile è dotato di climatizzazione a pompa di calore alimentata ad energia elettrica. Al primo piano è presente un ambiente unico adibito a salone espositivo di mobili. Nella zona centrale del soffitto è presente una canalizzazione in cartongesso ove sono alloggiati gli impianti tecnici. All'angolo del salone, è presente una porta ove si può accedere ad un balcone a pianta circolare che si affaccia proprio all'incrocio delle strade ove è ubicato l'edificio proprio sopra l'ingresso principale del negozio. Al secondo piano (livello 2) gli ambienti, come al piano scantinato, sono lasciati al rustico e privi di alcuna rifinitura. La porta di accesso a tale locale è realizzata in pannelli di compensato provvisorio. All'interno è presente un piccolo locale tecnico ed un sottotetto non abitabile. Dal sottotetto si accede ad un terrazzino esterno ove sono presenti n° 3 unità esterne dell'impianto di climatizzazione. All'esterno dell'edificio sul lato interno è presente un ampio terrazzo. La superficie commerciale totale è di circa 835 mq. Le finiture dell'immobile sono di tipo moderno, il pavimento interno è in ceramica, gli infissi in alluminio anodizzato con ampie vetrate antisfondamento, le porte interne in legno. Le pareti sono tinteggiate in ducotone. Il bagno si presenta rivestito in piastrelle ceramiche. L'immobile è idoneo ad ospitare attività commerciali che ricadono tra le attività soggette al controllo di prevenzione incendi e in quanto è dotato dei necessari requisiti compreso l'impianto antincendio. Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione in tutti i vani, ad esclusione dei locali non rifiniti come precedentemente descritto. In merito al profilo urbanistico edilizio e catastale del lotto unico del proc. 48/2017, l'esperto stimatore ha rilevato che il complesso è stato realizzato con Concessione edilizia n° 15/98 del 17/02/98, C.E. n° 119/2011 del 23/08/2011, C.E. n° 166/2003 del 29/07/2003 e C.E. 229/2005 del 15/11/2005 rilasciate dal Comune di Siracusa. L'immobile è dotato di agibilità parziale limitatamente al locale di vendita e accessori al piano terra. Tale Agibilità è rilasciata in data 20/03/2007. L'immobile è dotato di certificato di conformità degli impianti elettrici secondo la Legge 46/90 rilasciato in data 01/03/2006. Inoltre, l'esperto ha provveduto a redigere l'Attestato di prestazione Energetica attribuendo al bene la classe energetica "C". L'esperto ha altresì rilevato le seguenti difformità, rispetto al progetto approvato: 1) al piano terra è stata realizzata un'apertura per consentire l'accesso ad altro locale confinante; in tale passaggio è stata installata una porta di tipo "taglia fuoco" ai fini della compartimentazione antincendio. Tuttavia, essendo necessario richiudere la suddetta apertura nelle ipotesi di vendita dell'immobile, ha quantificato i relativi costi come sopra specificati e già detratti dal valore di stima; 2) al piano secondo, nel pianerottolo della scala di accesso, è stata realizzata una piccola parete che separa l'ingresso del sottotetto del negozio da quello dell'appartamento confinante; però l'esperto ha precisato che tale modifica non costituisce una difformità rilevante ai fini urbanistici ed è a vantaggio dell'indipendenza dell'immobile ai fini della vendita. Con riferimento al lotto 7 del proc. 433/2016, l'esperto stimatore ha esposto che è costituito da un appartamento posto al piano primo dello stesso fabbricato sopra descritto. L'appartamento è in corso di costruzione, al quale si accede attraversando il cortile interno del fabbricato a sua volta accessibile da Via Rinaldi; sia il vano scala che l'appartamento sono in corso di costruzione e si presentano completi solo nelle parti strutturali (solai, tamponamento esterni e partizioni interne) mentre sono assenti tutto gli impianti e le finiture. L'appartamento è in corso di costruzione e si presenta al rustico, con le tramezzature interne ma privo di impianti e finiture interne ed esterne; ha una ed una superficie utile interna complessiva di mq 130,00 circa. L'altezza media dell'appartamento è di ml 3,00 circa. L'ingresso avviene direttamente sul salone-soggiorno comunicante con la cucina e la lavanderia; un corridoio distribuisce due camere da letto di cui una dotata di ampia cabina armadio, un bagno e un ripostiglio. Le superfici verticali sono prive di finiture così come l'immobile è privo di infissi esterni ed interni; gli impianti sono assenti. Quanto al profilo urbanistico edilizio e catastale del lotto 7 del proc. 433/2016, l'esperto stimatore ha acquisito la seguente documentazione: - copia della Concessione Edilizia n. 119/01 del

08/08/2001, riguardante una “variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale”; - Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la “variante in corso d’opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare”; - Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la “variante in corso d’opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d’opera n. 166/03 del 29/07/2003”; - Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778; - Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo; - Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all’immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n. 3; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. Precisa che la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni, è in parte della “Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a” del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, ed in parte zona classificata ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 10 delle N.T.A., così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’ufficio tecnico in data 29/03/2018. Rileva ancora l’esperto che allo stato attuale risulta conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/2005 e che non è provvisto di planimetria, essendo in corso di costruzione, né risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità. Inoltre, ha precisato l’esperto che le opere sin qui realizzate sono regolari, ma per riprendere i lavori e terminarli è necessario rinnovare il titolo abilitativo non più valido, presentando nuova richiesta di Permesso di Costruire oppure una SCIA alternativa al permesso di costruire, in relazione al tipo di opere ancora da realizzare. L’immobile in questione si presenta volumetricamente e strutturalmente definito, ma privo di impianti, finiture, infissi esterni ed interni, pertanto per completare i lavori è possibile procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire, in conformità a quanto già previsto nella Concessione di cui sopra, così come rappresentato nelle tavole allegate alla stessa. Il nuovo titolo abilitativo può essere presentato disgiuntamente, per i singoli immobili, tranne che per le parti comuni (prospetti, scale, cortile...etc). L’esperto ha quindi quantificato i costi, come sopra specificati e già detratti dal prezzo base, per completamento dei lavori, per il rilascio del titolo abilitativo come descritto in precedenza, per DOCFA e agibilità. Con riferimento al lotto 8 del proc. 433/2016, l’esperto ha esposto che il bene è costituito da un immobile posto al piano seminterrato dello stesso corpo di fabbricato sopra descritto. I locali seminterrati si presentano completi solo nelle parti strutturali (struttura intelaiata, solai, tamponamenti esterni); l’impianto elettrico è realizzato “a vista” con corpi illuminanti al neon; è incompleto di tutte le finiture interne. L’immobile è situato in un contesto caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a linea, generalmente di due o tre elevazioni fuori terra. L’immobile è in corso di costruzione ed è ubicato al piano seminterrato. Ad esso si accede da Via Rinaldi, tramite una rampa in forte pendenza e dal cortile interno tramite vano scala; il seminterrato è in corso di costruzione. Si fa presente che alla fine della rampa di accesso al seminterrato da Via Rinaldi, parte del sub. 15, è ricavato un vano tecnico dove sono collocati i principali impianti a servizio del fabbricato (quadro elettrico, serbatoi per l’acqua, ecc.) ed in particolare del negozio di mobili posto al Piano terra di Via Rinaldi e Via Nazionale. I locali seminterrati si presentano al rustico, prive di finiture interne; hanno una superficie utile interna complessiva di mq. 570,00 circa. L’altezza media è di m. 3,55 circa. Le superfici verticali sono prive di finiture così come l’immobile è privo di infissi esterni ed interni. L’impianto elettrico è realizzato “a vista” con corpi illuminanti al neon. Quanto al profilo urbanistico edilizio e catastale del lotto 8 del proc. 433/2016, l’esperto stimatore ha acquisito la seguente documentazione: - copia della Concessione Edilizia n. 119/01 del 08/08/2001, riguardante una “variante alla C.E. n. 15/98 del 13/02/98 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile, via Nazionale”; - Concessione Edilizia n. 166/03 del 29/07/2003, per la “variante in corso

d'opera alla C.E. n. 119/01 del 08/08/01 relativa alla realizzazione di un fabbricato in Cassibile tra la via Nazionale e la via da denominare"; - Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, riguardante la "variante in corso d'opera e il rinnovo della C.E. n. 119/01 del 08/08/2001 e successiva variante in corso d'opera n. 166/03 del 29/07/2003"; - Segnalazione di sospensione dei lavori il giorno 27/04/2007, con comunicazione del 03/05/2007, prot. n. 006778; - Elaborati grafici del progetto di cui alla Concessione Edilizia n.229 del 15/11/2005, e documentazione riguardante il menzionato atto abilitativo; - Agibilità del 20/03/2007 e della documentazione relativa al suo rilascio, in riferimento all'immobile adibito a negozio del piano terra di via Luciano Rinaldi n. 3; - Certificato di destinazione urbanistica dei beni. Precisa che la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricadono i beni, è in parte della "Zona B4a – Tessuto edificato a media densità di tipo a" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa, ed in parte zona classificata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 10 delle N.T.A., così come attestato e specificatamente descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico in data 29/03/2018. Inoltre, l'esperto ha rilevato che l'immobile, per quel che riguarda le opere sin qui realizzate, è conforme al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 229/05 del 15/11/2005, precisando però che la Concessione Edilizia è scaduta così come si evince dalla comunicazione dell'inizio dei lavori (17/11/2005) e dalla sospensione degli stessi (27/04/2007). È sprovvisto di planimetria, essendo in corso di costruzione, né risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità. Inoltre, ha precisato l'esperto che le opere sin qui realizzate sono regolari, ma per riprendere i lavori e terminarli è necessario rinnovare il titolo abilitativo non più valido, presentando nuova richiesta di Permesso di Costruire oppure una SCIA alternativa al permesso di costruire, in relazione al tipo di opere ancora da realizzare. L'immobile in questione si presenta volumetricamente e strutturalmente definito, ma privo di impianti, finiture, infissi esterni ed interni, pertanto per completare i lavori è possibile procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire, in conformità a quanto già previsto nella Concessione di cui sopra, così come rappresentato nelle tavole allegate alla stessa. Il nuovo titolo abilitativo può essere presentato disgiuntamente, per i singoli immobili, tranne che per le parti comuni (prospetti, scale, cortile...etc). L'esperto ha quindi quantificato i costi, come sopra specificati e già detratti dal prezzo base, per completamento dei lavori. Con riferimento al lotto 9 del proc. 433/2016, l'esperto ha rappresentato che il bene è costituito da alcuni terreni, attualmente destinati a parcheggio. Ai sensi del P.R.G. di Siracusa, Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area in cui ricadono i beni è classificata Zona in "Viabilità PRG". Più specificamente, le Particelle 1525, 1526, 1532 e 1533 creano una traversa che si apre sulla destra della via Luciano Rinaldi: in parte costituiscono un percorso viario di viabilità interna, da cui si accede a diversi immobili esistenti, ed in parte sono riservate a parcheggio per i clienti del negozio del piano terra di via Rinaldi ed in parte per parcheggi delle unità abitative stesse. Il terreno è quasi per intero coperto da asfalto e delimitato da una parte da un muretto di contenimento e dall'altra dalle abitazioni. Il percorso di viabilità interna è un vicolo cieco. La Particella 1389, derivante dalla p.lla 314 mediante frazionamento del 01/10/1990, è citata all'interno della Concessione edilizia n. 15 del 17/02/1998, registrata ai nn. 2014/1630 il 19/02/1998, con la quale si edificò il primo nucleo del sopra descritto fabbricato costituente il lotto 7 oggetto di vendita. Quanto al profilo urbanistico edilizio e catastale del lotto 9, l'esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi così come rilevato in occasione dei sopralluoghi eseguiti, rispetto al progetto autorizzato con il titolo edilizio sopra citato, risulta conforme. In particolare si evidenzia che secondo il su citato progetto le particelle 1525, 1526, 1532, 1533 in oggetto, sono asservite alla funzione di parcheggio pertinenziale dell'attività destinata alla vendita di via Luciano Rinaldi n. 3. Inoltre, ha rilevato che è conforme allo stralcio planimetrico e che, essendo costituito da terreno, non deve essere corredato da certificato di abitabilità. Infine, con riferimento allo stato di possesso dell'intero lotto 7 oggetto di vendita, si dà atto che è in detenzione di una società terza, in forza di due separati contratti

di locazione ad uso commerciale di natura transitoria della durata di un anno - giusta autorizzazione del G.E. del 31.5.2024 - decorrente dall'1.6.2024 al 31.5.2025, allorché cesseranno automaticamente ovvero anticipatamente nel caso in cui dovesse intervenire prima l'aggiudicazione del bene. Per ogni più specifica descrizione del lotto, si rinvia alla perizia di stima dei lotti 7, 8 e 9 del proc. 433/2016, nonché alla perizia di stima del lotto unico del proc. 48/2017 e alla sua integrazione nella quale è determinato il valore di stima finale derivante dalla unificazione dei lotti appena descritti con i correttivi a detrazione;

INDICA

SULLE MODALITÀ COMUNI AD ENTRAMBE LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- che gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, l'offerta di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. L'offerta può essere formulata per persona da nominare da avvocati a norma dell'art. 579 c.p.c. In questo caso, il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia formulato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al sottoscritto professionista delegato, entro i tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. Ciascun partecipante deve, a pena di inefficacia dell'offerta, prestare **cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**. L'offerente è tenuto a versare un **fondo spese di importo pari al 20% del prezzo offerto** secondo la modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempimento nel pagamento del saldo del prezzo. L'importo del fondo spese, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza. Nell'ipotesi in cui non si dovesse pervenire alla aggiudicazione, la restituzione della cauzione e del fondo avverrà mediante restituzione degli assegni, oppure mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto di eventuali commissioni bancarie ove applicate. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto; o se nell'offerta non è indicato il termine per il versamento del saldo prezzo (che non potrà essere superiore a 120 giorni). L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. Il versamento del saldo prezzo, da effettuarsi entro il termine massimo (non prorogabile) di giorni centoventi, dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 t.u.b. di versamento diretto in favore del creditore fondiario, nella misura da indicarsi da parte del professionista delegato, detratto il fondo per le spese della procedura. In caso di omesso versamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta, il professionista rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. Le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nelle disposizioni di legge vigenti saranno dichiarate inefficaci o inammissibili dal professionista delegato. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO

- che l'offerta di acquisto deve essere presentata, in busta chiusa (con ricezione ad opera del professionista o di personale addetto, sotto la responsabilità del professionista), entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo appuntamento telefonico al n. 338 8160948;
- che l'offerta di acquisto dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo vigente (€ 16,00), contenente, a pena di inefficacia: a) cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; copia fotostatica di documento di identità; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale); in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere in ogni caso superiore a quello di 120 giorni fissato nell'avviso di vendita; e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
- che l'offerta analogica deve essere depositata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da personale da questi incaricato (che opera comunque sotto la responsabilità del professionista), 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; nessun'altra indicazione deve essere apposta all'esterno della busta;
- che, unitamente alla dichiarazione suddetta, l'offerente dovrà depositare, all'interno della medesima busta (chiusa), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo distinti **asegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a "Avv. Gabriele Galota n.q."** (in caso di pluralità di lotti: un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) una somma non inferiore al **10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione, e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo proposto**, a titolo di deposito per spese;

SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

- che il **gestore della vendita telematica** è la **Società Aste Giudiziarie**, che vi provvederà a mezzo del suo portale;
- che il **portale del gestore della vendita telematica** è **www.astetelematiche.it**;
- che il **referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il **professionista delegato**;
- che l'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere attraverso il Portale ministeriale delle Vendite Pubbliche attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita;
- che l'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia **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;

che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015;

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve

essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- che per l'ipotesi prevista dall'art. 15, comma 1, D.M. 32/2015, il **numero di telefax dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura è il seguente: 0931/752616**. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte così formulate;
- che l'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Tale importo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- che l'offerente, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, dovrà versare (nel caso di pluralità di lotti: per ciascun lotto per il quale si presenta offerta), pena l'inefficacia dell'offerta, a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, una somma non inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 433/2016 R.G.E., versamento cauzione lotto ...", specificando il lotto per cui si intende presentare offerta e, con le stesse modalità, una somma pari al **20% del prezzo offerto**, a titolo di deposito per spese, indicando la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 433/2016 R.G.E. versamento fondo spese lotto ...", specificando il lotto per cui si intende presentare offerta. Detti bonifici dovranno essere effettuati in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora entro il termine fissato per l'udienza di vendita telematica, il professionista delegato non riscontri l'effettivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- che le coordinate bancarie del conto corrente aperto presso Crédit Agricole - sede di Siracusa, intestato a "PROC. ESEC. IMM.RE NR. 433 2016", sono le seguenti:
IBAN: IT98M0623017102000015400888
- che all'offerta formulata con modalità telematica deve essere allegata, secondo le modalità di legge, copia delle contabili di avvenuto pagamento, una relativa al versamento della cauzione ed una relativa al versamento del fondo spese, per ciascun lotto (in caso di pluralità di lotti in vendita).

INDICA

SULLE OPERAZIONI DI VENDITA

- che all'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta su supporto analogico dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la modalità di presentazione dell'offerta in via telematica, dovranno partecipare online, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
- che, in caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta,

l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- che qualora vengano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede all'aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. bensì sospenderà la vendita e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;

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

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

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

SUGLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

- che l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione) e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese;

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

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

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

DÀ ATTO

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di

trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

PRECISA

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;
- che l'aggiudicatario nel termine di dieci giorni dalla notifica o comunicazione del decreto di trasferimento, potrà richiedere l'attuazione per mezzo del custode dell'ordine di liberazione dell'immobile trasferito; in mancanza di richiesta nel predetto termine, l'ordine di liberazione contenuto nel decreto di trasferimento sarà eseguito ai sensi degli artt. 605 e ss. c.p.c.;
- che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, di metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato per la fase di trasferimento, nonché delle spese di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati;

AVVERTE

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

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

Siracusa, 3 gennaio 2025

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