

Avv. Paolo Munafò

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

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Procedura esecutiva immobiliare n. 420/2016 R.G.E.

L'Avv. Paolo Munafò, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di custode giudiziario, nominato giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, del 28.12.2017, nonché n.q. di professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., nominato giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, del 30.05.2019, con proroga della delega, giusta ordinanza del 02.09.2020, del 05.05.2021, del 18.02.2022, del 18.10.2022 e del 22.05.2023 del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, con ulteriore autorizzazione a procedere alla vendita, giusta ordinanza del G.E., Dott.ssa C. Cultrera, del 02.01.2025, avvisa che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, Corpo B, n. 27, il **23/04/2025**, ore 11:00, procederà alla **vendita senza incanto al prezzo ribassato di ¼ (4° ribasso) in deroga alla modalità di vendita telematica** dei beni immobili infra descritti:

Lotto 1: piena ed intera proprietà dell'appartamento in Pachino (SR), via Ruggero Settimo n. 57, piano 1, in N.C.E.U. al **foglio 10, p.lla 544 sub 9**, cat. A/3, cl. 3, vani 3, superficie catastale totale mq. 69 - totale escluse aree scoperte mq. 60, superficie commerciale mq. 92 comprensiva di balcone e terrazzino, R.C. € 185,92, Classe Energetica "C", giusta Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 01.10.2018 a firma dell'esperto stimatore.

Prezzo base d'asta ribassato di ¼ per la 4^a volta: € 18.984,37 (già detratti € 6.500,00 per costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, di cui € 4.000,00 per pristino stato delle opere abusive e insanabili, € 2.000,00 per il rilascio del certificato di abitabilità ed € 500,00 per l'aggiornamento delle planimetrie catastali).

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d'asta): € 14.238,28. Minima offerta in aumento € 1.000,00.

Lotto 2: piena ed intera proprietà dell'appartamento in Pachino (SR), via Ruggero Settimo n. 57, piano 1, in N.C.E.U. al **foglio 10, p.lla 544 sub 10**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 76 - totale escluse aree scoperte mq. 69, superficie commerciale mq. 87 comprensiva di balconi, R.C. € 247,90, Classe Energetica "C", giusta Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 01.10.2018 a firma dell'esperto stimatore.

Prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$ per la 4^a volta: € 18.035,15 (già detratti € 6.500,00 per costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, di cui € 4.000,00 per pristino stato delle opere abusive e insanabili, € 2.000,00 per il rilascio del certificato di abitabilità ed € 500,00 per l'aggiornamento delle planimetrie catastali).

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta): € 13.526,36. Minima offerta in aumento € 1.000,00.

Si dà atto che, secondo quanto accertato dall'esperto stimatore nominato, Arch. Antonino Listo, per quanto concerne la regolarità urbanistico-edilizia, in ordine alle unità immobiliari in discussione risulta rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 143/2012 del 20.07.2012 ai sensi dell'art.13 L.47/85 (pratica n. 9/2012). Si è rilevata, dal confronto tra la suddetta formalità e la situazione di fatto accertata in sede di sopralluogo, la conformità sotto il profilo urbanistico. L'esperto stimatore ha tuttavia riscontrato irregolarità sotto il profilo edilizio, consistenti, per entrambi i lotti in discussione, nella chiusura del pozzo luce indicato sia nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire, sia nella planimetria catastale, con la previsione, per entrambi i detti lotti, della messa in pristino con un costo stimato in circa € 4.000,00, per ciascun lotto, detratto dal valore di stima, e con la specificazione che per l'esecuzione della messa in pristino sarà necessario intervenire anche sull'immobile soprastante appartenente ad altra ditta, non oggetto di esecuzione forzata. In sede di integrazione della relazione di stima, il tecnico incaricato ha specificato che ciò che a progetto, e quindi autorizzato, avrebbe dovuto essere un cavedio o pozzo luce, di fatto è diventato il vano indicato come ripostiglio o cabina armadio nelle due unità immobiliari sopra indicate. Tale difformità, riferisce il tecnico, si è resa verosimilmente possibile poiché in fase di realizzazione dell'immobile è stato realizzato un solaio anziché il detto pozzo luce. L'intervento di messa in pristino consiste nella demolizione della porzione di solaio realizzato in difformità al progetto autorizzato e nella parziale chiusura dei vani porta, che allo stato di fatto, consentono l'accesso ai vani indicati. Dato che sopra le due unità immobiliari insiste altra unità non oggetto dell'esecuzione, anche in questa unità sarà necessario fare degli interventi, consistenti nella chiusura di vani porta e nella demolizione della corrispondente porzione del solaio. Il tecnico ha ulteriormente evidenziato l'impossibilità di determinare dettagliatamente l'entità dei lavori da eseguire presso tale unità immobiliare poiché, non essendo la stessa oggetto dell'esecuzione immobiliare, non è stata presa in visione, precisando che è possibile presumere che

anche in questa unità sarà necessario procedere alla demolizione della corrispondente porzione di solaio e al ripristino delle aperture.

L'esperto stimatore ha dato atto, poi, che, dai riscontri effettuati, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, per il cui ottenimento ha stimato un costo pari a € 2.000,00 per ciascun lotto, detratto dal valore di stima.

Sotto il profilo della conformità catastale, l'esperto stimatore riferisce che *“Dal confronto tra le planimetrie catastali degli immobili oggetto della procedura e lo stato dei luoghi verificato in fase di sopralluogo si riscontrano delle difformità per le quali sarà necessario aggiornare le planimetrie e procedere all'elaborazione del modello DOCFA per l'aggiornamento della rendita. Lo scrivente CTU stima un costo pari a circa € 500,00 per ciascuno dei due immobili.”*, detratto dal valore di stima, con la specificazione, in sede di integrazione della relazione di stima, che *“... la principale irregolarità riscontrata consiste nella non realizzazione del cavedio (pozzo luce) e nell'annessione di tale spazio alle unità oggetto di esecuzione, oltre a lievi modifiche alla distribuzione interna”*.

Si dà atto, infine, che le unità immobiliari oggetto di vendita versano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Ogni concorrente per partecipare alla vendita dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato (dove lo stesso esegue tutte le attività di cui all'art. 571 c.p.c.), previo contatto telefonico al n. 338 7429274, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, dichiarazione, in regola con il bollo, contenente l'indicazione di nome, cognome, codice fiscale, domicilio, stato civile, e recapito telefonico dell'offerente, del coniuge se in regime di comunione legale dei beni, dei dati identificativi dell'immobile, del prezzo, comunque non inferiore di $\frac{1}{4}$ ex art. 571 c.p.c. rispetto al prezzo base d'asta fissato, del 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, di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, di aver preso visione della relazione di stima, nonché, a mezzo separati assegni circolari non trasferibili o vaglia postali non trasferibili intestati a Avv. Paolo Munafò n.q., prestare cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, che sarà trattenuta in caso di inadempimento, e versare un fondo spese pari al 20% del prezzo proposto, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza, e con indicazione, poi, in caso di dichiarazione presentata da più

offerenti, chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta deve contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in difetto dei quali le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria, nonché l'indicazione di un recapito di telefonia mobile. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'interno della quale deve, altresì, essere inserito copia di valido documento d'identità (anche del coniuge in regime di comunione legale) e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri (allegando ad es. procura speciale o certificato camerale) o la legittimazione (per l'offerente minorenni l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare), nonché gli assegni circolari o vaglia postali previsti per la cauzione e il fondo spese.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e, dunque, ad eccezione dell'ipotesi in cui venga disposta la gara tra più offerenti, venga disposto l'incanto o siano decorsi 120 gg. dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

Si avverte che qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (cioè, se non è inferiore alla c.d. offerta minima), si fa luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso di pluralità di offerte, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. 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 l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato. Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura

non superiore ad un quarto (cioè, qualora non sia inferiore alla c.d. offerta minima), il bene è aggiudicato al miglior offerente. Qualora vengano presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'*art.* 573 c.p.c., bensì sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'*art.* 591^{ter} c.p.c.. Qualora sia presentata istanza ai sensi dell'*art.* 508 c.p.c. il professionista delegato rimette gli atti al Giudice ai sensi dell'*art.* 591^{ter} c.p.c. (anche per i provvedimenti ai sensi dell'*art.* 585 co. II c.p.c.).

Ciascun immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), così come indicato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si avvisa 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.

Ciascun immobile viene venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, precisandosi che sono poste a carico di quest'ultimo 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. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione (Si dà atto che, allo stato, gli immobili sopra descritti risultano nella disponibilità di terzi privi di titolo opponibile alla procedura).

Si avverte che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro gg. 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro 120 gg. dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione, salva l'ipotesi di cui all'art. 41 T.U.B.. La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sono disponibili per la consultazione, oltre che sul portale delle vendite pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunalesiracusa.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati e sul sito www.asteanunci.it.

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato (0931 1562510 - 338 7429274).

Siracusa, 09.01.2025

Il Professionista Delegato/Custode

Avv. Paolo Munafò