

Avv. Valeria Leone
Patrocinante in Cassazione

VIA NECROPOLI GROTTICELLE 26 SC. A INT. 2- 96100 SIRACUSA

P. IVA: 01474330899 C.F.: LNEVLR77E53A393G

Tel. e Fax :0931-1620480 Cell: 3927775242

e-mail: leone.valeria1@gmail.com

pec: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 27/2016 R.G.ES. IMM.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Valeria Leone, nominata professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 27/2016 R.G. Trib. SR – Sez. Es. Imm. giusta ordinanza del G.E. dott.ssa Concita Cultrera del 05/03/2019 e successive proroghe

RENDE NOTO

che il giorno **31/01/2025 ore 10:00** procederà alla vendita senza incanto (4° esperimento), che si svolgerà avanti a sé presso il Tribunale di Siracusa, Palazzo di Giustizia in Viale Santa Panagia 109, nella sala aste e vendite telematiche sita al livello 0 corpo B n. 27, dell'immobile infra descritto costituente **LOTTO UNICO**:

PIENA PROPRIETÀ (risultante dalla quota di ½ indiviso di usufrutto, quota di ½ indiviso di usufrutto, quota di ½ indiviso della nuda proprietà e quota di ½ indiviso della nuda proprietà facenti capo ai soggetti esegutati) del locale commerciale sito in Siracusa, Corso Gelone n. 38, composto da un vano a piano terra con soppalco, consistenza 42 mq, superficie catastale 61 mq, identificato al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 45, particella 221, sub. 30, cat. C1, classe 7, rendita € 1.327,50.

Nel rinviare per la descrizione analitica dell'immobile in questione a quanto meglio illustrato nella perizia di stima e nella relazione integrativa allegate al presente avviso, si evidenzia che il nominato CTU ha dichiarato in perizia che l'immobile è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 270/96 del 17/09/1996 e n. 98/2001 del 05/07/2001.

Il CTU ha riscontrato in sede di sopralluogo una **difformità edilizia non sanabile**; in particolare a pag. 10 della predetta CTU si afferma che: *“il bagno risulta posizionato al piano ammezzato e non al piano terra così come riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 98/2001 (a cui fa riferimento il certificato di agibilità). Tale difformità non è sanabile e pertanto è necessario ripristinare la posizione del bagno al piano inferiore. Il costo dell'intervento ammonta a circa € 3.000,00”*.

Nella stessa CTU, si dà atto, poi, che tutte le altre ed ulteriori modifiche apportate all'immobile nel corso degli anni sono state sanate con le Concessioni Edilizie in sanatoria n. 270/96 e 98/2001 a seguito delle quali è stato rilasciato Certificato di Agibilità.

Il CTU fa presente, inoltre, sempre a pag. 10-11 della perizia di stima che *“l'altezza di alcuni vani, nonostante sia conforme a quanto riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria cui fa riferimento*

il certificato di agibilità, risulta inferiore a quanto disposto dal regolamento d'igiene del Comune di Siracusa”.

Con successiva perizia integrativa depositata il 20/12/2019, il CTU sul punto specifica che: “*Come già evidenziato nella relazione di stima, dai rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo è emerso che :” ... Tutto il locale ha delle altezze variabili che dipendono dalla presenza della passerella e del piano ammezzato. Il locale vendita ha una altezza pari a 2,52 m sotto il piano ammezzato, e 2,15 m sotto la passerella. Il piano ammezzato ha un'altezza di 2,06 m....”.*

Tali altezze risultano essere inferiori a quanto disposto dall'art. 70 del regolamento edilizio del Comune di Siracusa, dove è stabilito che: “L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 e A2 nel precedente art. 69, posti in tutti i livelli dell'edificio, non deve essere inferiore a 2,70 m...”.

Pertanto, considerato che il negozio di vendita, come disposto dall'art.69 del Regolamento Edilizio, risulta classificato come locale A2, l'unica zona dell'immobile che ha l'altezza conforme al R.E. è quella evidenziata con un rettangolo verde nella planimetria catastale sopra riportata.

Si fa tuttavia presente che tali altezze sono state autorizzate con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.98 del 5 luglio 2001 (allegata alla relazione di stima) e che successivamente è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità (allegato alla relazione di stima).

Si fa inoltre presente che prima del rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, l'ufficio di Igiene aveva rilasciato in data 23/06/1999 con prot.5066/Ig un parere igienico-sanitario (allegato alla relazione di stima) nel quale si diceva:”...non si esprime alcun parere in quanto le altezze dei vani non sono contemplate in nessuna norma o regolamento...”, e in data 20/12/2000 con prot.6346/Ig un secondo parere igienico-sanitario (allegato alla relazione di stima) nel quale si diceva:”...considerato che la zona soppalcata non risponde ai requisiti minimi previsti dall'art. 40 del R.E.C., si reitera il parere precedentemente espresso con nota prot.5066/Ig del 23/06/1999...”.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra riportato, come già affermato nella relazione di stima depositata, si conclude che esclusivamente per quel che riguarda l'altezza dei vani, l'immobile è conforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 98/2001 (per le irregolarità edilizie, si rimanda invece al Quesito 7 della relazione di stima).

Tali altezze non sono conformi al Regolamento Edilizio del Comune di Siracusa.”

L'immobile risulta provvisto di A.P.E. emesso in data 24/09/2015 e collocato in classe energetica cat. G.

Si precisa che sull'immobile oggetto di vendita insiste contratto di locazione per uso non abitativo stipulato in data 01.10.2015 e registrato a Siracusa il 28.10.2015 al n. 4581 con canone annuo di € 1.800,00, della durata di anni 9 dalla stipula e con rinnovo alla scadenza per ulteriori anni 9, salvo disdetta da una delle parti almeno 6 mesi prima della data di scadenza.

Per le condizioni e le caratteristiche del predetto contratto di locazione si rinvia alla perizia di stima. Tale contratto di locazione, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 05/05/2024, è stato **ritenuto inopponibile** ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., atteso che nella perizia di stima il CTU incaricato ha indicato in € 10.080,00 annuo il valore locatizio dell'immobile.

L'immobile è attualmente occupato dalla parte conduttrice.

Nella perizia di stima si dà atto che non è stato possibile reperire informazioni su eventuali pendenze condominiali.

PREZZO BASE: € 88.630,87 (già decurtato dei costi da affrontare per la rimozione delle difformità riscontrate in perizia).

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA, a pena di efficacia della stessa, ex art. 571 c.p.c: € **66.473,15** (pari al prezzo base ridotto di un quarto).

RILANCIO MINIMO in caso di gara tra più offerenti: € **5.000,00** (pari a 5% del prezzo base, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione di stima e in quella integrativa, anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e succ. mod. e integr., 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.

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

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. C.p.c. si avvisa espressamente che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co. V del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 co. VI della L. 28 febbraio 1985, n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Gli offerenti dovranno depositare, previo appuntamento telefonico (recapiti: 392/7775242 o 0931/1620480) al professionista delegato Avv. Valeria Leone (o a suo incaricato ad hoc) presso il suo studio, sito in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26 sc. A, **fino alle ore 12:00 del giorno non festivo precedente la data della vendita**, offerta di acquisto (la cui validità ed efficacia è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo incaricato ad hoc, 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.

L'offerta dovrà consistere in una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente, a pena di inefficacia: a) **generalità complete dell'offerente** (cognome e nome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile); copia fotostatica di documento di identità. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta andrà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato l'atto che giustifichi i poteri (es. procura speciale o certificato camerale). In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In caso di persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita iva, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante;

- b) **l'indicazione del lotto e/o dei lotti**, con 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 e sue integrazioni**;
- f) **un recapito di telefonia mobile** (indicazione eventuale).

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In quest'ultimo caso l'offerente che sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore (art. 583 c.p.c.).

Unitamente alla dichiarazione predetta, l'offerente dovrà depositare, a pena di inefficacia e sempre nella medesima busta - che il professionista delegato (o suo incaricato ad hoc) sigillerà in maniera idonea al momento del deposito:

- 1) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) portante una somma a titolo di **CAUZIONE in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto**, che sarà trattenuta in caso di inadempimento;
- 2) **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato al professionista delegato** (un assegno per ciascun lotto per il quale si presenta offerta) portante una somma a titolo di **FONDO SPESE in misura pari al quinto del prezzo proposto**, che sarà trattenuto per oneri, diritti e spese, fatta salva la restituzione dell'eccedenza.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria. La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita e dal codice di procedura civile.

L'offerta è **irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., e, pertanto, se ne terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente bando di vendita, la stessa 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 potrà far luogo alla vendita ove si ritenga 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 cpc.

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

In caso di pluralità di offerte, 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 nel presente 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. 591ter c.p.c.

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

L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione, dovrà effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, **entro il termine indicato nell'offerta (comunque non superiore a 120 giorni) e decorrente dall'aggiudicazione** mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi e coordinate IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato contestualmente all'aggiudicazione.

Con le stesse modalità del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma non inferiore all'ammontare delle ulteriori spese eventualmente necessarie al trasferimento del bene (dedotto quanto già depositato a tal fine) nel termine che gli verrà all'uopo indicato.

L'immobile è trasferito libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri e da formalità pregiudizievoli, che, ove esistenti, saranno cancellate a cura della procedura e a tal fine il professionista delegato preleverà le somme necessarie da quanto depositato a titolo di fondo spese dall'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e conseguente all'acquisto del bene è a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n.227/2015, sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà dei compensi spettanti al delegato per la fase di trasferimento, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura del decreto di trasferimento e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2 co. VII del D.M. 227/2015, e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41 co. IV d. lgs. n. 385/1993, il saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere direttamente pagato all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese); tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione; se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; 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 centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

Ove l'immobile risultasse ancora occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Si precisa, altresì, che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, sito in Siracusa, Via Necropoli Grotticelle n. 26, ovvero, per l'espletamento della vendita, nella sala aste del Tribunale di Siracusa.

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di vendita con delega e successive proroghe, nonché la relazione di stima e successiva relazione integrativa sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.siracusa.it, www.asteanunci.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e portali ad essi collegati, come da pagg. 7 e 8 dell'ordinanza di vendita cui si rimanda.

Eventuali visite dell'immobile dovranno essere richieste tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Le funzioni di Custode Giudiziario del bene oggetto di vendita sono svolte dal medesimo Professionista Delegato, reperibile ai recapiti indicati nel presente avviso.

Maggiori informazioni sulla procedura verranno fornite, previo appuntamento telefonico (tel. 392-7775242 o 0931-1620480), presso lo studio legale suindicato, ovvero all'indirizzo mail leone.valeria1@gmail.com ovvero PEC: valeria.leone@avvocatisiracusa.legalmail.it.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applicano le disposizioni di cui all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione nonché le vigenti norme di legge.

Siracusa, 10/10/2024

**Il Professionista Delegato
Avv. Valeria Leone**