

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 189/1988 + 23/88 +
71/2015 + 74/2015 R.G.E.I.**

AVVISO DI VENDITA

Io sottoscritto **Avv. Giuseppe D'Agata**, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., per il compimento delle operazioni di vendita, che avverranno presso il Tribunale di Siracusa; premesso che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita degli immobili appresso descritti:

LOTTO 2: Appartamento sito in Carlentini (SR), Via Duca degli Abruzzi n. 162, piano 5 interno 8, in catasto al foglio 88, particella 5901, sub 13, (già foglio 88, mappale 1838/sub 13). Prezzo base d'asta complessivi Euro 20.074,50 (prezzo ulteriormente ribassato rispetto a come stimato dal CTU in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 15.055,88. Minima offerta in aumento €. 1.050,00.

LOTTO TRE (3): Appartamento sito in Carlentini (SR), Via Duca degli Abruzzi n. 162, piano 4, in catasto al foglio 88, particella 5901, sub 11. Prezzo base d'asta complessivi Euro 37.651,50 (prezzo ulteriormente ribassato rispetto come stimato dal CTU in seno alla relazione depositata al netto delle spese necessarie per le regolarizzazioni specificate), con valore minimo dell'offerta pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. €. 28.238,70. Minima offerta in aumento €. 1.900,00.

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

1

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

In particolare, il CTU nella propria relazione, alla quale si rimanda espressamente per completezza, specifica quanto appresso anche circa la regolarità dei beni oggetto di pignoramento, nonché sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

- quanto al LOTTO 2: << ... La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 24/10/1985, antecedente all'acquisizione dell'immobile (giusto atto di compravendita del 21/04/1986) da parte dei Sig.ri "Omissis", risulta lievemente difforme, sia alla C.E. n.24/1986 del 14/02/1986 ed anche allo stato reale dei luoghi. Alla luce di quanto sopra evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di provvedere, nel caso in cui si individuino l'esistenza di opere abusive/difformi, alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di Carlentini, assumendo le informazioni del caso che si riportano come segue:

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

2

Le opere realizzate al Piano Attico (consistenti nella realizzazione di n. 3 porte-finestre con conseguente chiusura di altrettante porte-finestre che immettono sul terrazzo di copertura, risulta chiusa una porzione del terrazzo di copertura tramite un confine fisico ma precario, lasciando di fatto circa 8,13 mq. a servizio dell'appartamento dello stesso proprietario ma distinto in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 14, inoltre si è realizzato di fatto un ripostiglio chiuso di mq. 2,00 circa con l'inserimento di una porta-vestrata scorrevole in corrispondenza del balcone lato nord) possono essere regolarizzate con una SCIA alternativa al permesso di costruire da presentare al Comune di Carlentini. ... I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette tramite SCIA, si aggirano intorno ad € 2.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica. Va da sé che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi. I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 800,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 2.800,00.>>. Per il Lotto 2, l'Esperto stimatore ha rilevato la seguente classe energetica: "F".

Disponibilità del bene: libero.

Quanto al LOTTO 3 (TRE): << ... La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 24/10/1985, POSTUMA all'acquisizione dell'immobile (giusto atto di compravendita del 16/06/1981) da parte delle Sig.re "Omissis", le quali intervengono quali

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

3

amministratrici della "Omissis", risulta totalmente difforme, sia alla C.E. n.24/1986 del 14/02/1986 ed anche allo stato reale dei luoghi. ci si è resi conto che è evidente una difformità tra l'effettivo immobile oggetto di pignoramento (fg. 88 p.lla 5901 sub. 11) e la relativa planimetria catastale depositata in atti, infatti da accurata analisi risultano invertite le planimetrie catastali degli immobili adiacenti identificati in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub.ni 11 e 12, dato di fatto confermato anche dalla consultazione del Titolo di proprietà della Sig.ra "Omissis" con diritto di usufrutto 1/1 e del Sig. "Omissis" con diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, nel di cui atto risulta ben evidente, sia per consistenza sia per confini ben specificati, la proprietà dell'immobile identificato in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 12 ma erroneamente identificato con planimetria catastale al fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 che è effettivamente di proprietà pari ad 1/2 ciascuna alle esecutate Sig.re "Omissis". Per cui necessità rettifica della planimetria catastale degli immobili identificati in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub.ni 11-12, al fine di poter attribuire la corretta planimetria catastale all'immobile corrispondente. Alla luce di quanto sopra evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di provvedere, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di Carlentini, assumendo le informazioni del caso che si riportano come segue: Le opere realizzate al Piano Quarto (consistenti nella realizzazione di una tramezzatura interna nel disimpegno,

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

4

nello spostamento della porta del locale cucina, nella trasformazione della porta-finestra in finestra nel locale lavanderia, nello spostamento della porta di accesso di una delle camere da letto) possono essere regolarizzate con una SCIA alternativa al permesso di costruire da presentare al Comune di Carlentini. I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette tramite SCIA, si aggirano intorno ad € 2.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica. Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi. Inoltre va rettificata la planimetria catastale assegnando la corretta planimetria catastale al relativo immobile corrispondente. I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale, la rettifica della stessa si aggirano intorno ad €. 1.200,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 3.200,00. Nelle more è stata comunque predisposta una "planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile" ed una "bozza" per la redazione della planimetria catastale. I superiori documenti sono allegati alla presente relazione come allegati: A24 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile; A25 Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobilabile; A26 Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 – Lotto 3.>>.

Successivamente, a seguito di ulteriore mandato conferito dal G.E., il professionista Esperto ha depositato relazione integrativa, mercè la quale ha rappresentato quanto appresso: << Lo scrivente CTU, così come disposto dal G.E. Dott.ssa "Omissis", in data 24/10/2022 presentava presso

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

5

l'Agencia del Territorio di Siracusa l'Istanza in Autotutela e relativi

allegati delle planimetrie catastali relative agli immobili individuati nel fg.

"Omissis"; A4 Istanza in Autotutela del 24/10/2022; In data 26/01/2023,

l'Agencia del Territorio di Siracusa provvede a rettificare le planimetrie

degli immobili di cui al fg. "Omissis"; A5 Planimetria catastale fg.

"Omissis" – aggiornata il 26/01/2023; A6 Planimetria catastale fg.

"Omissis" – aggiornata il 26/01/2023...>>.

L'esperto in seno alla relazione di stima ha dichiarato di aver redatto

l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); l'immobile oggetto di

vendita risulta in classe energetica "F".

Si evidenzia che l'Esperto, relativamente al lotto 3 posto in vendita, in seno

alla relazione di stima (pagina 38) ha specificato per mero refuso di stampa

che: *"l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da Autorimessa*

posta a Piano Scantinato". Trattasi, invece, solo di appartamento.

Disponibilità del bene: libero.

Ed inoltre,

- ritenuto che occorre fissare sia i termini per la presentazione delle offerte

di acquisto senza incanto e la data per l'esame delle stesse;

- ritenuto che 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.;

- ritenuto che l'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista

delegato e previo appuntamento telefonico (0931.483029 / 3496610688),

una dichiarazione in regola con il bollo, contenente le proprie generalità e,

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

6

in caso di persone fisiche, lo stato civile e, se del caso, il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), il recapito telefonico nonché – a pena di inefficacia – l’indicazione del prezzo e del bene o dei beni a cui detta offerta si riferisce, del modo e tempo di pagamento e ogni elemento utile alla valutazione dell’offerta stessa, oltre a copia di valido documento d’identità e del codice fiscale e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione;

- ritenuto che in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato quello che abbia l’esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- ritenuto che l’offerta (disciplinata dall’art. 571 c.p.c.), deve pervenire, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita;

- ritenuto che l’offerta deve essere depositata in busta chiusa all’interno della quale vanno inseriti la suddetta dichiarazione nonché una somma, a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati al suddetto professionista, in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo proposto, a titolo di spese, per ciascun lotto per il quale si intende concorrere. L’importo depositato a titolo di fondo spese sarà trattenuto per oneri, diritti e spese – fatta salva la restituzione dell’eccedenza. All’esterno della detta busta saranno annotati, da parte del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il Giudice dell’Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l’esame delle offerte;

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

7

- ritenuto che l'offerta non è efficace, altresì, se è inferiore di oltre un quarto

al prezzo base d'asta e se l'offerente non presta la cauzione – che sarà trattenuta in caso di inadempimento – come sopra determinata;

- ritenuto che l'offerta è irrevocabile (e di ciò si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente) salvo che: 1) venga ordinato l'incanto; 2) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;

- ritenuto che, in caso di unico offerente, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza 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, si può far luogo alla vendita quando debba ritenersi non esservi seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- ritenuto che, in caso di più offerte, salvo quanto disposto dal 2° e 4° comma dell'art. 573 c.p.c. in caso di presentazione di istanza di assegnazione, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, potrà essere disposta – ai sensi dell'art. 573 c.p.c. – la vendita a favore della migliore offerta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nell'ipotesi di più offerte uguali, la vendita verrà disposta a favore di colui che l'ha presentata per primo;

- ritenuto che l'aggiudicazione sarà definitiva non essendo soggetta

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

8

all'aumento del quinto di cui all'art. 584 c.p.c.;

- ritenuto che, quanto alla vendita con incanto – che avrà luogo solo se disposta dal Giudice dell'Esecuzione in seguito ad apposito ricorso del professionista delegato ove questi ritenga più probabile che con il sistema dell'incanto possa ricavarsi un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima – chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare domanda di partecipazione per l'incanto personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale;

- ritenuto che anche i procuratori legali possono presentare domanda di partecipazione per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Ed ancora,

- ritenuto che l'aggiudicatario, entro il termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza da quest'ultima e perdita della cauzione, dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo, detratta la sola cauzione, a mezzo di assegno bancario circolare non trasferibile intestato allo stesso professionista e, con le stesse modalità, l'eventuale integrazione del deposito per spese nonché – ove necessario – certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;

- ritenuto che, qualora il procedimento si basi su credito fondiario, il pagamento sarà effettuato, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, direttamente alla banca creditrice che ne faccia istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato ed entro il medesimo termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- ritenuto che l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie,

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

9

pignoramenti e da altre trascrizioni pregiudizievoli che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato ma a spese dell'aggiudicatario, a cui carico saranno pure le imposte relative all'acquisto dell'immobile, le spese del decreto di trasferimento (*bolli, registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazioni alla P.A.*); sono, altresì, poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e 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, pubblicato sulla G.U. del 24/02/2016; ciò premesso, la somma versata a titolo di spese è da considerarsi indicativa; qualora fosse necessario verrà richiesto all'aggiudicatario il versamento di un ulteriore conguaglio.

- ritenuto che il professionista delegato effettuerà presso il proprio studio tutte quelle attività che, a norma degli artt. 570 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o davanti al cancelliere;

- ritenuto che del presente avviso verrà data pubblicità, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione (in uno all'ordinanza di delega e dalla relazione dell'esperto) sul portale delle vendite pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunaledisiracusa.it, nonché sui siti internet immobiliari privati casa.it, idealista.it, bakeka.it, nonché su ulteriori eventuali portali di avvisi collegati, nonché sul sito www.asteanunci.it.

- si rappresenta che - ai sensi dell'art. 4, comma IV bis, D.L. n. 59/2016,

Es. IMM. 189/88 + 23/88 + 71/2015 + 74/2015 - AVVISO DI VENDITA

10

convertito con modificazioni con legge n. 119/2016 - eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

tutto ciò premesso e ritenuto

FISSA

La data del **12/09/2025, ore 12.00**, presso il Tribunale di Siracusa, per l'esame delle offerte di acquisto senza incanto.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del predetto professionista delegato previo appuntamento telefonico (0931.483029 / 3496610688).

Siracusa, 22 aprile 2025.

Il professionista delegato

Avv. Giuseppe D'Agata