

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. 342/2015 R.G.E.**

L'Avv. Paolo Munafò, con studio in Siracusa, Via Sen. G. Maielli n. 12, n.q. di custode giudiziario, giusta ordinanza del 01.11.2018, nonché professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 30.05.2019, entrambe del G.E., Dott.ssa C. Salamone, con proroga della delega giusta ordinanze del 26.11.2021, del 23.02.2023 e del 19.09.2025 del G.E., Dott.ssa M.C. Di Stazio, avvisa che presso il Tribunale di Siracusa, nella Sala Aste Telematiche 1, posta al livello 0, corpo B, n. 27, il **15/01/2026**, ore 11:00, procederà alla **vendita senza incanto (in deroga alla modalità telematica) al prezzo ribassato di ¼ (4° ribasso)** del seguente:

lotto unico: Piena ed intera proprietà del fabbricato indipendente ad uso abitativo in Carlentini (SR), Via Giovanni Bovio n. 28, p. T-1-2-3, in N.C.E.U. al **foglio 88, p.lla 4893**, cat. A/4, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 39,00 – totale escluse aree scoperte mq. 39,00, superficie commerciale mq. 125,00, R.C. € 153,39, Via Giovanni Bovio n. 22, p. T-1-2-3, Classe Energetica “C” giusta Attestato di Prestazione Energetica a firma dell’esperto stimatore.

Prezzo base d’asta ribassato di ¼ per la 4^a volta: € 19.696,28 (già detratti € 23.500,00 per costi di regolarizzazione urbanistica e catastale e di pristino stato, di seguito indicati).

Minima offerta ex art. 571 c.p.c. (inferiore di ¼ rispetto al prezzo base d’asta): **€ 14.772,21.**

Minima offerta in aumento: € 1.000,00.

Secondo quanto accertato dall’esperto stimatore, trattasi di fabbricato su quattro livelli fuori terra, serviti da unico vano scala.

Sotto il profilo della regolarità urbanistico-edilizia, l’unità immobiliare in questione ricade, nel Piano Regolatore Generale del Comune di Carlentini, in ambito territoriale B1 – zona di completamento edilizio residenziale, ai sensi dell’art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG e risulta inserita nel Piano Paesaggistico (Tav. 32.3 regimi normativi) nel paesaggio locale 04, all’art. 24 delle NTA e non ricade in area vincolata; la stessa risulta edificata in data precedente al 01/09/1967, come

avv.paolomunafò@mbcg.it
paolo.munafò@avvocatisiracusa.legalmail.it

riportato nell'atto di compravendita del 17/01/1997, rep. 60979/10237, notaio Domenico Incontro; dalle verifiche effettuate presso il Servizio 4° - Ufficio Concessioni del Comune di Carlentini, risultano la Comunicazione n. 9/1947 (abbassamento della finestra posta sul prospetto principale) e la Concessione n. 111/1959 (modifiche al piano terreno e sopraelevazione del piano primo), entrambe intestate all'originario proprietario dell'immobile in questione; agli atti non ci sono istanze di condono e/o sanatoria; l'immobile risulta provvisto di Certificato di Abitabilità del 18/01/1968. Sotto il profilo della regolarità catastale, l'esperto stimatore riferisce che l'immobile è stato accatastato nell'anno 1940 e non ci sono successivi variazioni/aggiornamenti della planimetria. Al momento del sopralluogo è stato rilevato che lo stato di fatto dell'unità adibita a civile abitazione è difforme dai grafici allegati alla Concessione n. 111/1959 (modifiche al piano terreno e sopraelevazione del piano primo). Dalla disamina dei titoli abilitativi e delle planimetrie catastali e loro confronto con lo stato di fatto accertato, l'esperto stimatore è pervenuto alla conclusione che l'immobile *de quo* appare parzialmente difforme; sul punto riferisce che allo stato attuale l'immobile è costituito da n. 4 livelli fuori terra, come tra l'altro descritto nell'atto di compravendita del 1997, mentre nel titolo abilitativo n. 111/1959, a cui non ne sono seguiti altri, l'immobile è costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo). L'esperto stimatore, pertanto, procede ad individuare le difformità accertate tra lo stato rilevato e la concessione n. 111/1959 e, segnatamente, consistenti, al piano terreno: da modifiche interne distributive e di destinazione dei vani, nonché dalla realizzazione di bagnetto nel sottoscala con accesso dalla cucina; al piano primo: da modifiche interne distributive e di destinazione dei vani, nonché da realizzazione di un'unica camera da letto matrimoniale; al piano secondo: da sopraelevazione e creazione del piano secondo che ospita n. 2 camere da letto e un bagno; al piano terzo: da sopraelevazione e creazione del piano terzo che ospita un unico vano adibito a ripostiglio/sbratto. In ordine a quanto sopra accertato, l'esperto stimatore ritiene che una parte delle opere realizzate in difformità dal titolo edilizio C.E. 111/1959 siano sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità in sanatoria) ovvero il piano secondo e le modifiche distributive interne, ritenendo, invece, che il volume del piano terzo debba essere demolito poiché eccede l'altezza di ml 11,00 consentita per la zona di piano, che potrà rimanere a terrazza praticabile. L'esperto stimatore procede, pertanto, a quantificare i costi - detratti poi dal valore di stima - di regolarizzazione urbanistica e catastale e di pristino stato, nella misura complessiva pari a € 23.500,00, così indicati nel dettaglio: € 2.000,00 per demolizione tamponamenti e tettoia al piano terzo e

ripristino della terrazza; € 16.000,00 per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per il piano secondo, per le modifiche interne e per la terrazza al piano terzo (sanzione=doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione comprese spese tecniche); € 3.000,00 per rilascio nuovo certificato di abitabilità e per certificazione degli impianti; € 1.500,00 per pratica Genio Civile; € 1.000,00 per aggiornamento catastale. L'immobile si presenta, infine, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione (esternamente lo stato di manutenzione è mediocre), sebbene si riscontrino diffuse macchie di umidità sulle pareti perimetrali. L'immobile, infine, risulta inquadrato nella Classe Energetica "C" giusta Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'esperto stimatore.

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, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, 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 minorenne 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..

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..

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.).

L'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.

L'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, l'immobile posto in vendita risulta nella disponibilità della parte esecutata, autorizzata ad abitare ai sensi dell'art. 560 c.p.c.).

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, salve le 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.asteannunci.it. Maggiori informazioni presso il professionista delegato (338 7429274 – 0931 1562510).

Siracusa, 03.10.2025

Il Professionista Delegato/Custode
Avv. Paolo Munafò