

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **302/2013**

VI AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Armando Finocchiaro**, con studio sito in Catania, Via Vecchia Ognina n. 140, Professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiamenti del 19 dicembre 2021,

AVVISA

che il giorno **21/02/2025** alle **ore 17,00** presso il proprio studio in Catania, Via Vecchia Ognina 140, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili:

1. Lotto unico, costituito da piena proprietà di:

**CASA SINGOLA UNIFAMILIARE per civile abitazione sita in Bronte (CT),
C.da Serra s.n., su tre livelli con area libera di pertinenza a verde,
costituita da:**

- **Piano terra** avente una superficie coperta di 167,88 mq ed un giardino di 133 mq. Al piano terra si accede ad un ampio vano di ingresso, collegato ad un ambiente unico soggiorno – cucina, ad un locale rustico con angolo bar, e ad un ampio vano con cucina in muratura collegata al giardino tramite una vetrata scorrevole; oltre un vano ripostiglio ed un bagno con annessa lavanderia;
- **Piano primo**, avente una superficie coperta di 80,94 mq, con accesso da una scala in legno e costituito da un vano disimpegno, tre camere da letto e due bagni, uno con accesso dalla camera da

letto, ove c'è un vano guardaroba;

- **Piano mansarda** di 86,34 mq, costituito da un ampio disimpegno, dal quale si accede a quattro vani;
- **Garage:** appartengono all'immobile **n. 2 garage**, con accesso dalla strada, rispettivamente di 20 mq e 22 mq.

Riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Bronte:

al **foglio 48, particella 444, sub.1, cat. A/4, classe 3, vani 3, rendita € 72,82 (appartamento al piano terra);**

al **foglio 48, particella 444, sub.2, cat. C/2, classe 7, mq 100, rendita € 242,74 (locale deposito al piano primo);**

al **foglio 48, particella 444, sub.3, cat C/6, classe 3, mq 20, rendita € 25,82 (il garage)**

al **foglio 48, particella 444, sub.4, cat C/6, classe 3, mq 22, rendita € 28,41**

L'immobile confina a nord con stradina privata, a sud con il giardino di pertinenza, a est con altra proprietà e ad ovest con la strada provinciale cui prospetta l'edificio.

Situazione urbanistica dell'immobile:

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e quanto riportato nelle visure catastali, ovvero: ampliamento della superficie coperta del fabbricato su area terrazzata; realizzazione scala interna di collegamento tra i tre livelli dell'abitazione; realizzazione del piano sottotetto mansardato, finestrato collegato all'abitazione; cambio di destinazione d'uso del locale deposito, sito al primo piano, oggi parte integrante dell'abitazione.

Secondo quanto riportato dal CTU, l'immobile è sanabile ai sensi del D.L. 269/2003, convertito in Legge n. 326/2003. Nel calcolo della stima del bene sono stati decurtati i costi quantificati per il rilascio della concessione in sanatoria, come specificati nella perizia.

L'aggiudicatario **in ogni caso potrà avvalersi**, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.**

Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il sottoscritto custode procederà comunque alla liberazione dell'immobile, ove ancora abitato, con spese a carico della procedura esecutiva.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Al riguardo si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento a spese e a cura della procedura.

Per ulteriori chiarimenti si rinvia alla perizia depositata dal consulente nominato, [Dott. Arch. Antonella Chisari](#), disponibile per la consultazione sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

L'apertura delle buste (**alla presenza dei soli offerenti**), l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo avanti al sottoscritto Professionista Delegato il giorno **21/02/2025**, alle ore **17,00**, (fissato per la vendita senza incanto) presso il proprio studio in Catania, Via Vecchia Ognina 140.

I creditori interessati dovranno depositare le eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c entro dieci giorni prima della data del 21/02/2025 presso studio del sottoscritto.

Lotto unico: PREZZO BASE D'ASTA € 63.846,00. Offerta minima consentita € 47.885,00 (75% del prezzo base d'asta), ex art. 571 c.p.c.

Offerta minima in aumento € 3.200,00.

1 . Chiunque, tranne il debitore, potrà **presentare un'offerta**, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Le **offerte** di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere presentate in **duplice busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato, Avv. Armando Finocchiaro, **dalle ore 16,30 alle ore 18,30** e comunque **entro e non oltre il giorno precedente** la **data** fissata per il loro esame e per la

vendita senza incanto, pena dichiarazione di inefficacia dell'offerta

medesima; sulla prima busta dovrà essere indicato esclusivamente le

generalità di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere

persona diversa dall'offerente) o anche uno pseudonimo dell'offerente,

il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra

indicazione, né nome delle parti, né numero o nome della procedura, né

il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve

essere apposta sulla busta esterna. **All'interno di tale busta dovrà essere**

inserita una SECONDA BUSTA anch'essa sigillata e contenente l'offerta,

che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene

per cui viene fatta l'offerta.

2. L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il

domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui

andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è

coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere

indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è

minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa

autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale

rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del

registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto

di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del **prezzo** offerto che **non potrà essere inferiore di oltre**

un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore **a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

3. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, **a pena di inefficacia dell'offerta**, un **assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile**; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. Qualora sia presentata **una sola offerta valida**, essa sarà senz'altro accolta se sarà di importo pari o superiore al prezzo base.

6. Qualora sia presentata **una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base**, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

7. Qualora siano presentate **più offerte valide**, si procederà a **gara** sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna **offerta in aumento**, da effettuarsi **entro sessanta secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo

indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo), e precisamente non potrà essere inferiore all'importo di € **3.200,00**; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

8. All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base, il bene verrà assegnato all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, verrà aggiudicato al **miglior offerente** ex art. 573, 3° comma, c.p.c. (si considera migliore offerta: 1) quella più alta; 2) quella garantita da una cauzione di importo maggiore; 3) quella deposita per prima – nella sequenza indicata-).

9. Qualora la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato può disporre la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

10. Il saldo prezzo dell'aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza entro **centoventi** giorni dall'aggiudicazione mediante deposito presso lo studio del professionista delegato di assegno circolare non trasferibile, intestato all'Avv. Armando Finocchiaro. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

11. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con

garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

12. In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

13. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato, nonché depositare l'eventuale residuo alla procedura con le modalità già indicate (cioè al professionista delegato); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare presso lo studio del professionista delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

14. Resta a totale carico dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (per l'esecuzione delle attività di registrazione, trascrizione e voltura).

Si fa eccezione per gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e le relative spese, che graveranno sulla procedura.

Avvenuto il versamento del prezzo verrà emesso decreto di trasferimento dell'immobile secondo le modalità previste dall'art. 586 c.p.c.

Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge, sul bisettimanale "Il Mercatino", nonché sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., che debbono essere compiute in cancelleria o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dall'Avv. Armando Finocchiaro presso il suo studio in Catania, Via Vecchia Ognina (tel 095/386083 – tel/fax 095/373241), al quale ci si potrà rivolgere per ogni ulteriore informazione dalle ore 16,30 alle ore 19,00 o per visionare l'immobile prima della vendita.

Catania, 03/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Armando Finocchiaro

