

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO - SFERLAZZO
Avv. Alessandra Cerbino
Viale Ionio n. 65- 95129 Catania Tel. 0950973586 fax 0958993266
e-mail: a.cerbino@studiocnrs.com
pec: alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(Proc. Esec. Imm. N.485/2014 R.G. Esec.)

L'Avv. Alessandra Cerbino, con studio in Catania, Viale Ionio n.65, vista l'ordinanza del G.E. del 13/07/2017, rinnovata il 30/11/2021, il 25/07/22, il 25/1/23 e il 18/4/24, con la quale è stata ordinata la vendita del compendio pignorato con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il **24/10/2024 ore 15:30**, presso il Tribunale di Catania Sesta Sez. Civile Via F. Crispi n.268, aula da designarsi, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, della piena proprietà del seguente immobile appresso descritto:

LOTTO UNICO: appartamento per civile abitazione di cinque vani al quarto piano di uno stabile in Catania Viale Librino n.48 oggi Viale Castagnola n. 14 int. 8 scala B, al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 38 particella 536 sub 21, categoria A/3, rendita catastale € 464,81. **Prezzo base d'asta euro 32.352,08. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. euro 24.264,06. In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad € 1.000,00 (2% del prezzo base arrotondato al migliaio di euro più prossimo).**

Da una ricerca effettuata al Comune di Catania dal CTU è emerso che l'immobile di cui fa parte l'appartamento ricade in zona "F" Edilizia Residenziale del Piano Regolatore Generale. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso il Comune di Catania è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta licenza edilizia n.121 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 28 febbraio 1976 e successive varianti n.154 del 26 marzo 1979 e n.179 del cinque marzo 1982 ed è stato dichiarato abitabile in data 27 febbraio 1984. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

In ogni caso per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, della disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto, a pena di inefficacia, entro le ore 12 del **23/10/2024 e comunque** dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 12, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Catania, Viale Ionio n.65.

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, il **24/10/2024 ore 15:30** presso il Tribunale di Catania Sesta Sez. Civile Via F. Crispi n.268 e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita, nessuna altra indicazione, 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 su questa busta esterna.

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, che recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante – a pena di inefficacia – l'indicazione:

1) delle generalità complete dell'offerente, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

2) dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta (è quindi possibile una offerta pari al 75% del prezzo base);**

4) del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione **(sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);**

5) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Alessandra Cerbino a titolo di cauzione per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto **(è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta).**

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita.

Nel caso sia presentata una sola offerta valida, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta; qualora venga presentata una sola offerta valida pari almeno al 75% del prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita; in caso di più offerte valide ed efficaci, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, arrotondata per eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi farà il rilancio più alto. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato aggiudicherà l'immobile al miglior offerente, ed in caso di offerte di pari importo, al primo partecipante salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile offrendo il pagamento del prezzo base.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Nell'ipotesi di vendita di immobile 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 D.L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c. e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, ed è fatta a corpo e non a misura. Nella vendita forzata non si applicano le norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità; conseguentemente 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 una congrua riduzione del prezzo.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal delegato presso il suo studio in Catania, Viale Ionio n.65.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da

terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti.

L'aggiudicatario è tenuto al 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 (registrazione, trascrizione e voltura).

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione anche per visionare l'immobile potranno essere acquisiti presso lo studio del sottoscritto avvocato, ogni mercoledì e venerdì dalle ore 17,00 alle 20,00 previo appuntamento da concordare ai seguenti recapiti: tel. 0950973586, cell 3479444165, email a.cerbino@studiocnrs.com, pec alessandra.cerbino@pec.ordineavvocaticatania.it.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it.

Il presente avviso è pubblicato per estratto sul quotidiano "Il Mercatino".

Catania li, 22/07/2024

Il Professionista delegato

Avv. Alessandra Cerbino

