

Avv. Angela Scarcella

Corso delle Province n. 43
95129 – CATANIA
T. 095446074 – F. 0952935746
arscarcella@gmail.com
angelascarcella@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Decima vendita

Proc. esec. n. 28/2016 R.G.E.

G.E. dott. Cristiana Delfa

L'avv. Angela Scarcella, vista l'**ordinanza con delega** per le relative operazioni ai sensi dell'**art.591 bis c.p.c.**, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 26.1.2018, con la quale ha disposto la vendita del compendio pignorato, meglio identificato nella relazione di stima in atti, e successivi provvedimenti del 21/7/20, del 26/3/21, del 4/9/22 e del 7/8/24;

A V V I S A

che il giorno **6 dicembre 2024 ore 9:30**, presso il suo Studio in Catania, Corso delle Province n. 43, avrà luogo la **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, della piena proprietà del seguente lotto:

LOTTO UNICO: Unità immobiliare sita in **Catania, viale delle Medaglie d'Oro** costituita dai seguenti immobili:

1) **Locale deposito al piano terra** con accesso dal civico **n. 6** mediante due differenti entrate attraverso due rampe di ingresso, piano S/1 e S/2, riportato nel Catasto di Catania al **foglio 69, particella 18826, sub 26, viale delle Medaglie d'Oro 6/N, piano S1, zona cens. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 2.566 mq., r.c. € 4.240,73**; consta di un deposito articolato su due livelli, il primo piano sottostrada e il secondo piano sottostrada (il deposito ubicato al primo piano sottostrada risulta connesso direttamente alle botteghe mediante un vano scala di collegamento mentre il secondo piano cantinato è collegato al primo piano cantinato attraverso scivola interna). Esso risulta confinante a Nord con proprietà L. e terrapieno del cortile, a Sud con Via Curia, ad Est con proprietà eredi F., ad Ovest con terrapieno di Via delle Medaglie D'Oro.

2) **Locale bottega al piano terra** con accesso dal civico **n. 6 C/D**, censito in catasto del Comune di Catania al **foglio 69, particella 18826, sub 2, viale delle Medaglie d'Oro 6/C/D, piano T, zona cens. 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 49 mq, superficie catastale 58 mq, r.c. € 1.280,50**; composta di un locale e servizio igienico e dotata di un vano scala collegamento con il locale deposito ubicato al primo piano sottostrada. L'immobile risulta confinante a Nord con la bottega stessa ditta subalterno 3, a Sud con la bottega di proprietà M. o aventi causa, ad Est con cortile, ad Ovest con Via delle Medaglie D'Oro.

3) **Locale bottega al piano terra** con accesso dal civico **n. 6 E/F**, riportato nel Catasto di Catania al **foglio 69, particella 18826, sub 3, viale delle Medaglie d'Oro 6/E/F, piano T, zona cens. 1, categoria**

C/1, classe 4, consistenza 38 mq, superficie catastale 41 mq., r.c. € 993,04, composta da un locale e ripostiglio. L'immobile risulta confinante a Nord con androne dello stabile, a Sud con la bottega stessa ditta subalterno 2, ad Est con proprietà M. o aventi causa, ad Ovest con Via delle Medaglie D'Oro.

La bottega indicata con il subalterno 3 risulta essere attigua a quella precedentemente descritta ed indicata con il subalterno 2 che, quindi, di fatto, sono accorpate. L'accesso a tali botteghe avviene mediante un unico ingresso ubicato in una delle due unità (sub. 2), al civico 6 D, essendo l'altra (sub. 3) dotata di due ampie porte-vetrine fisse e pertanto sprovvista di accesso diretto dalla sede stradale di Via delle Medaglie d'Oro.

Prezzo Base € 120.362,00.

Nel caso di gara tra gli offerenti la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di € 2.000,00.

L'immobile è occupato senza titolo e dalla perizia di stima a firma dell'ing. Maria Antonella Longo, depositata il giorno 1.7.2017, si evince che dagli accertamenti condotti dallo stesso presso l'Ufficio Tecnico del comune di Catania, è emerso che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di "*Licenza di Costruzione Edile*" n. 73 prot. 2114/69 rilasciata dal Comune di Catania il 29/01/1969 e successiva variante "*Licenza di Costruzione Edile*" n. 378 prot. 9290/70 rilasciata dal Comune di Catania il 09/07/1970; *Abitabilità* rilasciata dal Comune di Catania il 09/03/1971 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da case in linea. Dal confronto della planimetria di progetto in variante nonché la planimetria catastale, con la planimetria dello stato dei luoghi redatta dallo stesso CTU e dai rilievi eseguiti, emergono delle difformità. Le due botteghe attigue risultano di fatto fuse in un'unica unità immobiliare attraverso la rimozione di una parete perimetrale in comune tra le due botteghe. Dette unità risultano altresì collegate al deposito del piano sottostante; in particolare il locale deposito è stato collegato ai locali bottega mediante la realizzazione di opere strutturali consistenti nella posa in opera di una scala con struttura in acciaio con gradini di marmo previa rimozione di una porzione di solaio. Una delle due unità immobiliari adibita a bottega (sub. 2), nelle attuali condizioni presenta, inoltre, rispetto alla planimetria catastale, delle variazioni di distribuzione interna consistente nella rimozione di due pareti ortogonali nell'area antistante i servizi igienici. Dagli accertamenti condotti dal CTU non vi è prova che siano state presentate eventuali pratiche edilizie o domande di condono per tali difformità. Pertanto, sono state indicate le procedure da eseguire per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità immobiliare, consistente nella presentazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria ai fini dell'accorpamento delle botteghe nonché ai fini della regolarizzazione delle opere già eseguite ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380 del 6/6/2001, recepito dall'art. 10 dalla L.R. 16 del 10/08/2016. Per le dette regolarizzazioni il CTU ha quantificato, approssimativamente, i relativi costi e gli importi occorrenti sono stati presi in considerazione nella determinazione del prezzo di stima; pertanto, essi resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario unitamente alle somme occorrenti per gli oneri condominiali che sarà tenuto a versare nei limiti previsti dalla legge.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza del depositata in atti, alle cui deduzioni, precisazioni e conclusioni si fa espresso rinvio.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto, in busta chiusa, da lunedì al venerdì, presso lo studio del delegato in Catania, Corso delle Province n. 43, sino alle ore 13 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Le offerte di acquisto saranno esaminate in data **6 dicembre 2024 ore 9:30**, e dovranno essere depositate, in regola con il bollo, 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 o anche uno pseudonimo dell'offerente – il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'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 e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i anagrafici e codice fiscale 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. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (è, quindi, possibile un'offerta pari al 75% del prezzo base)**;
- 4) il termine per il versamento del saldo 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 per l'individuazione della migliore offerta**);
- 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle perizie di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - copia di valido documento d'identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato n.q. (avv. Angela Scarcella n.q.) per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (**è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato per l'individuazio-**

ne della migliore offerta).

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

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso. Nel caso sia presentata una sola offerta valida, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta; qualora invece sia presentata una sola offerta valida, per un importo almeno pari 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 ed il G.E. non ritenga di disporre una nuova vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'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 alla misura minima come sopra determinata (2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Qualora siano presentate più offerte e la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta 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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti l'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 comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Si precisa inoltre che:

- a) gli interessati hanno facoltà di visitare l'immobile prima della vendita contattando il professionista

delegato, nominato anche custode (tel. 095/446074) mediante una richiesta che dovrà essere formulata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);

- b) 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, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Catania, Corso delle Province n. 43, ivi compresa la **presentazione, nei termini di legge, di copia delle istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.**;
- c) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- d) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal DPR 21.1.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10.9.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero di documento contabile equipollente;
- e) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- f) 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;
- g) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- h) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura); a tal fine si precisa che **la parte esecutata è una società**;
- i) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato **rende**, altresì, **noto** che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù atti e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità 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, 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;
- visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, delle consulenze di stima e valutazione beni posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sul sito internet, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.giustizia.catania.it, www.reteaste.it, www.immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.annunci.repubblica.it;
- il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche;
- con provvedimento del 7 agosto 2024 il G.E. ha disposto, altresì, la pubblicità della vendita tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE";
- ulteriori informazioni potranno essere acquisite sui predetti siti internet oppure, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato in Catania, Corso delle Province n. 43.

Catania, 16 settembre 2024

Il Professionista delegato

