

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

**Proc. esec. n. 707/2010 R.G.E.**

L'Avv. Marco Mazzeo Viante, vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo emessa in data 22/07/2016, comunicata in data 02/03/2016, con la quale sono stati rimessi gli atti per le ulteriori operazioni di vendita dell'immobile pignorato, letta la riforma introdotta con vendita dell'immobile pignorato con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**A V V I S A**

Che il giorno **18.12.2024 ore 15,30** presso l'ufficio Aste Giudiziarie in **Corso delle Province, 203 – Scala E** (con consegna offerte presso lo studio del suddetto Professionista, in Catania, Via Umberto, 303 come sotto indicato), avrà luogo l'ultima vendita senza incanto, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, della seguente unità immobiliare:

**Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di RIPOSTO (CT), Via Cavour, 90, censito al N. C.E.U., al Foglio 1, Particella 872, sub.1, Cat. A/2, classe 3 di vani catastali 3, piano T rendita € 133,25, valore originario di stima finale € 41.000,00 (quarantunomila/00) come da perizia del C.T.U. Simona Claudia Bruno.**

**L'immobile è ubicato al piano terra e si svolge al piano terra e ad un piano soppalco dell'edificio di due piani.**

**L'ingresso dell'immobile avviene sia da via Cavour dal civico n. 90, che**

da via Luigi Capuana dai civici 33 e 35, attraverso un vano cucina di 14,44 mq, dal quale si giunge sia ad una camera di 28,42 mq, che al cortile di 8,55 mq, dove si trova un w.c. di 3,02 mq ed una scaletta in ferro che porta al piano soppalco di 14,70 mq.

L'appartamento confina a nord con via Cavour, ad est con via Luigi Capuana, a sud ed ovest con proprietà di terzi.

**Prezzo base euro 18.450,00 (diciottomilaquattrocentocinquanta/00)** ossia prezzo del quinto avviso di vendita del 28.10.2022 € 24.600,00 (ventiquattromilaseicento/00), ribassato di un ¼ come per legge;

**Offerta minima in aumento (5% del prezzo indicato) 922,5 nel caso di gara (novecentoventidue/5);**

**Minima offerta (75% prezzo base) € 13.837,50 (tredicimilaottocentotrentasette/50);**

L'immobile, secondo quanto accertato dal CTU, Ing. Simona Claudia Bruno, risulta conforme al piano urbanistico e ricade in zona territoriale omogenea A centro storico.

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1942 e successivamente a tale data non sono intervenute modifiche richiedenti concessioni od autorizzazioni;

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio alla quale ci si riporta e si fa espresso rinvio.

L'immobile, inoltre, risulta essere stato immesso nel possesso del custode nominato, avv. Marco Mazzeo Viante, in data 29/07/2015 e che pertanto lo stesso è libero e non è occupato dal debitore esecutato.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova comprese le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive

e passive legalmente costituite, anche in relazione alle leggi 47/85 e 380/2001, di cui ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il Professionista Delegato/custode.

Il professionista delegato avvisa altresì che eventuali differenze di misurazioni non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo così come avvisa, che in ogni caso la presente vendita forzosa non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo; Così come l'eventuale esistenza di oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati-anche se occulti- e non evidenziati in seno agli atti della procedura esecutiva, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili, operando congrua riduzione del prezzo;

Tutti gli oneri fiscali, trascrizione, voltura catastale ed onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nonché i compensi spettanti al Delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione, voltura) saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese per la cancellazione resteranno a carico della procedura.

Si avvisa inoltre che per tutto quanto non previsto dal presente avviso dall'ordinanza del G.E. si applicano le vigenti norme di legge.

Visto l'art. 596 co. Terzo c.p.c., la vendita avverrà senza incanto e si svolgerà presso lo studio dell'Avv. Marco Mazzeo Viante in Catania, via Umberto 303, con le seguenti modalità:

Ai sensi dell'art. 571, co.1 c.p.c., ognuno, tranne i debitori, è ammesso ad 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.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto **fino alle ore 19:00 del 17/12/2024** (ossia sino al giorno precedente la data di vendita) dal lunedì al venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00, **presso lo studio del suddetto Professionista, in Catania, Via Umberto, 303, previo appuntamento telefonico al n. 095/535504.**

Le offerte di acquisto saranno esaminate il **18/12/2024 alle ore 12.00**, nel luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla prima dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista Delegato e la data dell'offerta.

All'interno di tale busta dovranno essere inserite una seconda busta, anch'essa sigillata, contenente a pena di inefficacia l'indicazione:

- 1) Del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta;
- 2) Del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, del termine per il versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, del modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 3) Generalità complete dell'offerente, codice fiscale, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 4) Copia di valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o legittimazione (procura

speciale o certificato camerale attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e dei poteri di rappresentanza);

5) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

7) A pena di inefficacia dell'offerta, all'offerta dovrà essere allegato, sempre inserito in busta chiusa, un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato Avv. Marco Mazzeo Viante pari al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

8) Salvo quanto previsto 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.

9) Si procederà alle deliberazioni sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c. e cioè:

10) Laddove venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

11) Qualora venga 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;

12) In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, sarà indetta tra gli offerenti, seduta stante, 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 al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita, nel caso di specie: **18.450,00**

**(diciottomilaquattrocentocinquanta/00)** ossia prezzo del quinto avviso di vendita del 28.10.2022 € 24.600,00 (ventiquattromilaseicento/00), ribassato di un  $\frac{1}{4}$  come per legge. **Offerta minima in aumento (5% del prezzo indicato) 922,5 nel caso di gara (novecentoventidue/5);**

13) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

14) In caso di presentazione di un'offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà all'aggiudicazione solo se non risulteranno depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e si riterrà di non poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

15) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza;

16) All' esito della gara tra gli offerenti, se il prezzo più alto offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, l'assegnazione verrà compiuta a favore dell'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c., ovvero, in mancanza, si aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, co. 3, c.p.c. Si considererà migliore offerta (art.573, comma 3, c.p.c.): a) quella più alta; b) quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; c) quella depositata per prima. Criteri che verranno rispettati nella sequenza indicata.

17) Se invece la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli

offerenti, il delegato disporrà 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.

Laddove gli offerenti non abbiano aderito alla gara, l'assegnazione sarà effettuata nei confronti dell'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c., le stesse dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al Professionista Delegato presso lo studio dello stesso. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c. che il professionista Delegato dovrà attentamente verificare, lo stesso professionista provvederà a calcolare sia le somme dovute alla procedura e quelle necessarie per la definitiva liberazione dell'immobile ove tale attività sia ancora da compiere e comunicherà il prezzo residuo che dovrà essere versato dall'aggiudicatario al creditore fondiario.

L'aggiudicatario, inoltre, entro i 10 giorni successivi al pagamento, dovrà consegnare al professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o documento contabile equipollente.

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

- a) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- b) se è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo

base indicato nell'ordinanza di vendita;

c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Entro il termine indicato in offerta per il versamento del saldo prezzo o, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti, spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate. Divenuta definitiva l'aggiudicazione, la cauzione ed il saldo prezzo, verranno depositati su un libretto di deposito nominativo intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice presso un istituto di credito di fiducia del Professionista Delegato.

Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

I creditori dovranno depositare eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al professionista delegato presso lo studio sito a Catania in via Umberto 303, 2° piano.

#### PRECISA

Che gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode, ove nominato;

che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti il Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso lo studio sito a Catania, in via Umberto 303, 2° piano;



Che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita;

Che 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 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 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 delegato.

L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata all'istituto di credito;

Che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

Che, 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;

Che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguente 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);

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

#### RENDE NOTO

Che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, l'ordinanza di vendita, compreso l'esame integrale del presente avviso, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it);

Che custode degli immobili oggetto di vendita è stato nominato l'avv. Marco Mazzeo Viante presso lo studio sito a Catania in via Umberto 303, secondo piano, tel. 095-5355504.

Che il custode si adopererà a far visitare l'immobile agli interessati separatamente, avvertendo tuttavia che il mancato accesso non costituisce comunque condizione invalidante della vendita;

#### INVITA

I creditori costituiti a partecipare all'esame delle offerte fissate nel giorno e nell'ora già indicati per ivi essere sentiti ai sensi dell'art.572 c.p.c.

Visione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega a perizia sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il Professionista delegato  
Avv. Marco Mazzeo Viante