

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE - SEZ FALLIMENTARE
(PROC. ES. N° 1011/2013 R.G.E. + FALL.TO N° 67/2011)
Avviso di quarta vendita senza incanto

Il notaio Francesco Grassi Bertazzi, professionista delegato con ordinanza del 13.09.2016 e successiva proroga del 05.07.2019, emesse dal G.E. Dott. Francesco Lentano nel procedimento in epigrafe, nonché giusta ordinanza del 20.03.2019 e del 30.05.2024 emesse dal G.D. Dott. Fabio Letterio Ciruolo nel fallimento in epigrafe, nonché giusta precisazione del 20.11.2024 emessa dal G.E. Dott.ssa Maria Acagnino, avvisa che giorno **06 febbraio 2025, ore 16:30 e seguenti**, presso i locali siti in Acireale nel Corso Umberto 166 piano primo, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova del seguente immobile – analiticamente descritto nelle perizie redatte dall'Ing. Palamara e dal Geom. Anastasi ed allegate al fascicolo del procedimento di esecuzione e fallimentare (visionabili anche tramite internet agli indirizzi sotto indicati) che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio per ciò che concerne l'effettiva consistenza e natura dei beni, lo stato di conservazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri, e trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a qualsiasi titolo gravanti su quanto così di seguito descritto:

LOTTO 1: Abitazione di tipo civile e locale garage di pertinenza siti nel Comune di Giarre nella Via Amendola n. 7, posti quanto all'appartamento al piano primo, interno 3, composto da quattro vani oltre accessori per una superficie di mq. 137 ed il locale garage al piano interrato, ed avente una superficie netta di mq. 26,00; Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Fg. 63, p.IIa 577, sub. 3**, cat. A/2, cl. 8, consistenza 6,5 vani, rendita € 755,32 quanto all'appartamento e al **Fg 63, p.IIa 577 sub. 11** p, cat. C/6, cl. 5, cons. 29 mq., rendita € 128,80, quanto al vano garage. **Prezzo base € 61.537,50;**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili descritti nel superiore lotto - secondo quanto accertato e riportato negli elaborati tecnici allegati alle rispettive procedure, che dovranno essere necessariamente consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso ed integrale rinvio - sotto il profilo della regolarità urbanistica è stato realizzato a seguito di istanza del 07.02.02 diretta ad ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di variante all'originaria Concessione edilizia n° 1910 del del 18.11.1999; in data 15.05.2002 è quindi stata rilasciata la Concessione edilizia n° 2121; successivamente, in data 04.09.2014 è stata rilasciata l'abitabilità dell'intero stabile.

Il tutto risulta comunque meglio descritto e riportato nelle consulenze tecniche d'ufficio in atti (pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it), alle quali si fa espresso ed integrale rinvio anche per ciò che concerne la descrizione, la precisa identificazione catastale, la consistenza, la

natura e lo stato di conservazione, eventuali vincoli e quant'altro relativamente a quanto oggetto del presente avviso.

Quanto oggetto di vendita, anche in relazione alla regolarità urbanistica, risulta meglio descritto nelle già citate consulenze tecniche d'ufficio a cui si fa espresso ed integrale rinvio e verrà comunque trasferito nello stato di fatto, di diritto, urbanistico e catastale in cui oggi si trova, a corpo e non a misura (motivo per cui eventuali differenze di misura o irregolarità nella condizione urbanistica non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Si precisa come, per gli immobili – o loro porzioni - realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa altresì 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; 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 congrua riduzione del prezzo.

Le relative offerte di acquisto potranno essere presentate presso i locali in Acireale nel Corso Umberto n° 166, tutti i giorni (che siano lavorativi per lo studio e che non ricadano in giorni festivi, di ferie o di chiusura dello stesso) sino alle ore **13:00 del giorno antecedente** a quello fissato per la vendita – che avverrà il **06 febbraio 2025 alle ore 16:30 e seguenti** – previo **necessario** appuntamento da concordare telefonicamente con il professionista delegato al numero **095.8363047** ovvero mediante invio di mail all'indirizzo procedureesecutivedelegate@notaiograssibertazzi.it .

Le offerte di acquisto - che verranno esaminate alla presenza dei soli offerenti il giorno **06 febbraio 2025 ore 16:30** e seguenti, nello stesso luogo sopra indicato - dovranno pervenire in duplice busta chiusa.

Sulla prima **busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'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 per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena d'inefficacia le seguenti indicazioni:

- 1) generalità complete dell'offerente, domicilio, codice fiscale, stato civile, numero telefonico e se coniugato l'eventuale regime patrimoniale unitamente ai dati anagrafici completi del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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 in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;
- 3) 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 (E' QUINDI POSSIBILE UN OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);**
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data dell'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) copia di un valido documento d'identità;
- 6) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

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.

L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione pari al **10%** del prezzo offerto per il lotto in questione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato che sarà trattenuta 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).

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare offerte 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 ed 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 di cui sopra;

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

L'offerta presentata è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'articolo 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; diversamente, qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e il Giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Per il caso invece di una pluralità di offerte valide, si procederà – previo invito da parte del delegato agli offerenti – ad una gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) e mediante offerte in aumento da effettuarsi nel termine massimo di **sessanta secondi** dall'offerta precedente e con rilancio minimo non inferiore al **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.

Se invece la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, il delegato dichiarerà l'aggiudicazione in favore del migliore (sulla scorta delle indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita a cui si fa espresso rinvio) 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.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, comunque entro il termine massimo di 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'articolo 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 della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Tutte le attività che a norma dell'articolo 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite da questo delegato nel luogo sopra indicato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia da prestare sull'immobile stesso oggetto di aggiudicazione.

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'articolo 38 del D. L.vo 10.09.1993 n° 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'articolo 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 dall'istituto di credito.

Ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c., i creditori - a cui la presente è comunicata anche al fine di permettere la loro partecipazione alle operazioni di vendita - dovranno depositare eventuali copie delle istanze di assegnazione nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente presso lo studio in Acireale nel Corso Umberto 166.

Quanto oggetto di vendita 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.

La liberazione degli immobili – se occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile - verrà effettuata da parte di questo stesso professionista quale nominato custode giudiziario, le cui spese resteranno a carico della procedura e fatto salvo il caso che l'aggiudicatario non lo esenti da tale incombenza.

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);

L'immobile oggetto di vendita potrà essere visionato – qualora già nella disponibilità del custode/ professionista delegato - previo contatto con quest'ultimo al seguente recapito telefonico: 095.8363047 ovvero tramite posta elettronica agli indirizzi sopra indicati, precisando tuttavia sin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega – alla quale si fa espresso ed integrale rinvio – si applicano le vigenti norme di legge. In caso di contrasto tra il presente avviso e l'Ordinanza di delega, varrà quanto indicato in Ordinanza.

La consulenza di stima ed i relativi allegati saranno consultabili ogni **lunedì e mercoledì e venerdì (che siano lavorativi per lo studio e che non ricadano in giorni festivi, di ferie o di chiusura dello stesso) dalle ore 16:30 alle ore 18:30 sino alla data del 05 febbraio 2025 e previo NECESSARIO appuntamento da concordare**, presso il predetto studio e comunque tutta la documentazione ivi visionabile (avviso di vendita, ordinanza di delega e consulenza

tecnica d'ufficio) è ugualmente consultabile sui siti internet: www.giustizia.catania.it
www.tribunaledicatania.it, www.astegiudiziarie.it .

Il Professionista delegato
Dott. Francesco Grassi Bertazzi