

TRIBUNALE DI CATANIA

**AVVISO DI VENDITA**

R.G. n° 13019-2023

Il sottoscritto Avv. Santi Fileccia, delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. giusta ordinanza di vendita con delega alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento di **divisione endoesecutiva n. 13019 R.G. 2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c. venderà senza incanto i seguenti immobili in piena proprietà:

**LOTTO UNICO:**

-Diritti di piena proprietà sull'appartamento posto al piano secondo di immobile adibito a civile abitazione ubicato in Camporotondo Etneo (CT), Via Roma n. 72 distinto al NCEU al foglio 1, particella 1467, sub. 14, Cat. A/2, Classe 4, Vani 6, Rendita Catastale € 371,85. L'immobile confina a NORD con proprietà terzi; a EST con affaccio su via Roma; a SUD con affaccio su rampa carrabile; ad OVEST con proprietà terzi.

-Diritti di piena proprietà del garage sito in Camporotondo Etneo (CT), Via Roma n. 72 distinti al NCEU al foglio 1, particella 1467, sub 29, Cat. C/6, Classe 3, superficie 22 mq., Rendita Catastale € 55,67. L'immobile confina a NORD con accesso garage da rampa condominiale; ad EST con proprietà terzi; a SUD con locale comune condominiale; ad OVEST con proprietà terzi

Situazione urbanistica e catastale: entrambi gli immobili sono stati edificati fra il 1993 ed il 1997 giusta Concessione Edilizia n. 14/92 del 15.01.1993 e

successiva variante n. 19/95 del 24.03.1997.

Si precisa che per il garage non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del piano sottostrada ove risulta ubicato, e non è quindi possibile affermare se il cespite sia totalmente conforme o meno ai provvedimenti autorizzativi. Come riscontrato dal CTU in fase di sopralluogo si è potuto accertare che il piano garage rispetta quanto previsto nella relazione tecnica presente agli atti del comune di Camporotondo. Per l'appartamento invece si segnala che sul balcone è stata edificata una veranda in assenza di comunicazione al Comune di Camporotondo; tale abuso è sanabile presentando una CILA con sanzione pari ad € 1.000,00 per averla presentata ad opere ultimate. Si dovranno pagare i diritti per la realizzazione della veranda pari ad € 150,00 più i diritti di segreteria per la presentazione della CILA; la pratica va presentata da opportuno tecnico asseveratore, ed il costo presunto per parcella professionale ammonta a circa € 1.000,00. Il costo totale, decurtato dal prezzo di stima, ammonta ad € 2.500,00 circa.

Si rimanda espressamente per maggiori approfondimenti alla attenta lettura dell'elaborato peritale.

*L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA*, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Si precisa: che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo che non è soggetta alle norme concernenti

la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per qualsiasi motivo, conseguentemente, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi tipo e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nelle valutazione del bene.

**PREZZO BASE:**

**Lotto unico € 72.000,00 (settantaduemila/00)**

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c. ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Le offerte, in busta chiusa, dovranno essere presentate **entro le ore 17.00 del 11/3/2025**, precisando che le offerte pervenute oltre il detto termine saranno dichiarate inefficaci, **presso lo studio del professionista delegato in Catania Via G. Vagliasindi n° 9 pal. C p.7°**, contenute in duplice busta chiusa, entrambe sigillate.

Sulla **prima busta** saranno indicate **esclusivamente**:

- le generalità del presentatore (anche persona diversa dall'offerente o anche con pseudonimo dell'offerente),
- il nome del professionista delegato,
- la data della vendita.

All'interno della prima busta dovrà essere inserita la **seconda** busta (contenente l'offerta) su cui saranno indicati:

- il numero della procedura.

- il bene per cui viene fatta l'offerta.

Le offerte saranno esaminate il **12/3/2025** alle ore **17.00** **alla presenza dei soli offerenti** e dovranno contenere - a pena di inefficacia - una dichiarazione, in bollo, contenente l'indicazione del prezzo (**non inferiore di oltre 1/4** al prezzo minimo indicato nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta e cioè pari ad **€ 54.000,00 cinquattaquattromila/00**), del bene o del lotto, del tempo (che non dovrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione) e del modo di pagamento del prezzo, le generalità complete dell'offerente (non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), codice fiscale, recapito telefonico, stato civile, copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale e certificato del registro delle imprese attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e dei poteri di rappresentanza), **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima**. Se, l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale della famiglia, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta sarà sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, da cauzione non inferiore al 10% del prezzo proposto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato **"Avv. Santi Fileccia n.q.", che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal giudice o dal delegato per l'individuazione della migliore offerta).**

Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e se non accompagnata da cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile, salva l'ipotesi dell'art. 571 cpc, pertanto si procederà ad aggiudicazione al miglior offerente, anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ai sensi dell'art.572 cpc, l'unica offerta valida è senz'altro accolta se risulta pari o superiore al prezzo base; se l'unica offerta valida non supera tale valore, sarà accolta a meno che il Delegato o il Giudice non ritengano di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 cpc): nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **60 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 2% del prezzo

indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo **e cioè pari ad € 2.000,00 duemila/00**) ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di adesione degli offerenti alla gara, il bene verrà aggiudicato al "migliore offerente" ex art. 573 3° co cpc e, precisamente: all'offerta più alta, all'offerta per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi, in mancanza, all'offerta garantita da cauzione di importo maggiore, in mancanza, all'offerta depositata per prima.

Versamento prezzo dedotta cauzione **entro il termine indicato in offerta** o, in mancanza, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato all' "Avv. Santi Fileccia n.q." o, in subordine, con modalità all'uopo comunicate dal Professionista Delegato.

L'aggiudicatario, potrà versare il prezzo nel suddetto termine, anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca ex TU 646/1905, richiamato dal DPR 21.01.76 n°7, o ai sensi dell'art. 38 D. L.vo. 10.08.93 n°385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario verserà 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 cc, così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere

versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà consegnare tempestivamente al delegato quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Su autorizzazione del Giudice (o delegato), l'aggiudicatario o assegnatario, potrà concordare col creditore pignoratizio o ipotecario, l'assunzione del debito con le inerenti garanzie, liberando il debitore.

Nello stesso termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 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 versamento del prezzo, comporterà la **revoca dell'aggiudicazione e perdita di tutte le somme versate,**

#### **NORME GENERALI PER LE VENDITE SENZA INCANTO**

- 1) Il mancato pagamento del prezzo, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.
- 2) Il prezzo potrà essere versato anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della vendita.
- 3) per gli immobili realizzati in violazione delle norme urbanistico-edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina ex art. 40

L.28.02.85 n°47 integrata e modificata dall'art. 46 DPR 6.06.01 n°380, purchè presenti domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

4) l'immobile viene venduto libero da trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, se esistenti al momento della vendita, da cancellare a cura e spese della procedura.

5) ogni onere fiscale derivante dalla vendita (ad es., registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazione pubbliche amministrazioni e quant'altro per legge dovuto), sarà a carico dell'aggiudicatario.

6) Se l'immobile al momento della vendita fosse ancora occupato dal debitore o da terzi privi di titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata dal custode giudiziario ed a spese della procedura, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti.

7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonchè dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento degli oneri accessori (registrazione, trascrizione, voltura).

8) per quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

9) Tutte le attività di cui all'art. 571 e segg. c.p.c., da compiersi in Cancelleria, innanzi al Giudice della Esecuzione verranno effettuate innanzi al Professionista Delegato presso il suo studio in Catania Via G. Vagliasindi n°9 pal.C p.7° ove potranno assumersi maggiori informazioni e consultare il sottofascicolo della procedura nei giorni Mercoledì e Venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00. Sarà anche possibile concordare appuntamento al fine

di visionare l'immobile tramite prenotazione visita all'immobile sul sito  
[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e 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).

L'avviso di vendita e l'ordinanza verranno pubblicate inoltre sul Portale  
delle Vendite Pubbliche.

Catania, lì 11/12/2024

(Avv. Santi Fileccia)