

TRIBUNALE DI CATANIA –SEZIONE SESTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva: **N° 932/2010 + N.761/2013 RGE**

G.E.: **Dr.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Il Notaio delegato, **Dott.ssa Daniela Corsaro**, vista l'ordinanza del G.E. resa in data 15 dicembre 2010, del 29 ottobre 2015, del 17 ottobre 2018, del 22 gennaio 2023 e del 2 dicembre 2024 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio pignorato con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591bis C.p.C.,

AVVISA

che il giorno **14 marzo 2025** alle **ore 10:00 e seguenti**, presso il Suo studio in Catania, Viale XX Settembre n. 19, avrà luogo la **vendita senza incanto**, delle seguenti unità immobiliari, contraddistinte come LOTTO 3, LOTTO 4 e LOTTO 5 e precisamente:

LOTTO 3: Appartamento al piano secondo (sottotetto), facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde, via A. Manzoni n.42; l'immobile si sviluppa su due livelli, composto da un vano ingresso, dal quale si raggiunge un servizio, due camere, e due terrazzi.

Censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, part. 348, sub. 6, cl 3 cons. 60 mq piano 2.

Garage sito al piano seminterrato facente parte dell'edificio sito nel Comune di Valverde, via A. Manzoni n. 42. Censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, part. 348, sub. 13.

PREZZO BASE D'ASTA: **€.72.443,25**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari**

ad €.4.000,00.

LOTTO 4: Appartamento al piano terra facente parte di un edificio su due elevazioni fuori terra sito nel Comune di Catania, via Vittorio Emanuele da Bormida n. 39, composto da un salotto dal quale si accede alla cucina, ad un servizio e al disimpegno che conduce alla camera da letto con cabina armadio; dal predetto soggiorno si accede ad un secondo disimpegno dal quale è possibile accedere ad un secondo servizio, e ad altre 2 camere da letto. L'appartamento è dotato di giardino di pertinenza di circa 182 mq Censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 7, part. 366, sub. 5, cat. A/3, cl. 6, cons. 8 vani.

PREZZO BASE D'ASTA: **€.140.467,50**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.7.000,00.**

LOTTO 5: Terreno sito nel Comune di Piedimonte Etneo, c. da Parafolio, distante circa 2,0 km dal centro abitato del comune, raggiungibile da una strada comunale; si estende per 59 are 60 ca, ha forma trapezoidale con una pendenza di circa 17%. Attualmente incolto, sotto il confine est è presente un piccolo fabbricato, in totale stato di abbandono e non riportato al Catasto dei Fabbricati, a forma rettangolare con dimensioni in pianta di circa 2,00 m x 4,00 m con un'altezza inferiore ai 2,00 m Censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune al foglio 16, part 67.

PREZZO BASE D'ASTA: **€. 10.057,50**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 1000,00.**

Con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla normativa ivi richiamata, il C.T.U. fa presente che con riferimento all'immobile di cui al **Lotto n.3**, l'edificio è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n. 1020 del 20.10.1988 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 1020 dell'11.10.1993, oltre al certificato di abitabilità del 21.11.1995; per entrambi gli immobili il C.T.U. non ha riscontrato né difformità né variazioni interne ed esterne.

Quanto all'immobile di cui al **Lotto n. 4** il C.T.U. ha accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito in data antecedente al 1939, ma ampliato al piano terra, in corrispondenza della cucina, salotto e servizio, oggetto di sanatoria n. 7/652 dell'11.5.2004. A seguito di tale Concessione in Sanatoria non è stato avviato l'iter procedurale per il rilascio del certificato di abitabilità, il cui costo di regolarizzazione è di circa 2.500,00 euro.

L'immobile di cui al **Lotto n. 5** ricade in zona di verde agricolo.

L'aggiudicatario, **in ogni caso potrà avvalersi**, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.**

Le unità immobiliari sopraindicate verranno vendute alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di

acquisto senza incanto, in regola con il bollo, presso il suddetto studio sito in Catania, Viale XX Settembre n.19 entro **le ore 13,00 del giorno antecedente all'esame delle offerte**, che dovrà essere contenuta 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 della suddetta busta dovrà essere inserita **una seconda busta chiusa anch'essa sigillata - all'esterno della quale saranno annotati il numero della procedura e del bene per il quale si vuole partecipare all'asta** - contenente l'offerta, in regola con il bollo, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e, se coniugato, il regime patrimoniale, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge, se trovasi in regime di comunione legale dei beni, ovvero denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese, P. Iva). 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) 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;**

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

e) 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.

E' necessario precisare che l'immobile non potrà essere intestato a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta, fatta salva l'ipotesi prevista dall'art.579 c.p.c., ultimo comma.

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 "Notaio Daniela Corsaro" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art.571 co.1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare 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 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 l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 3) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita;
- 4) le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'art.571 co.3 c.p.c., procedendo, così, all'aggiudicazione del migliore offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nell'ipotesi in cui venga presentata **una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta, la stessa potrà essere accolta, fatta eccezione per l'ipotesi in cui il creditore abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita.**

In caso di pluralità di offerte valide, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, nel corso della quale 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, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base d'asta, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt.

588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza si aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c..

Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta, a parità di offerte quella garantita dal versamento di importo maggiore, e a parità di versamenti, quella depositata per prima.

In caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c.

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

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine indicato nell'offerta per versare il saldo prezzo, 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.

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 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'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 dall'istituto di credito.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese, nel termine sopra indicato, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.

Gli oneri fiscali di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i compensi spettanti al delegato per la predisposizione del Decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario che li dovrà anticipare, mentre le spese e gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura. Altresì 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.

Il Notaio delegato Daniela Corsaro, inoltre,

RENDE 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 attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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;

- la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso il mio studio in Catania, Viale XX Settembre n.19 tutti i lunedì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, previo appuntamento;

- 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, saranno effettuate dal Notaio Daniela Corsaro presso il suddetto Studio, nei giorni ed alle ore indicate. **Altresì, presso tale luogo dovranno essere presentate dal creditore le COPIE delle istanze di assegnazione ex art.588 e 589 c.p.c., che dovranno pervenire entro dieci giorni prima della data fissata per la vendita.**

Custode dell'immobile è stata nominata il Notaio Daniela Corsaro (tel-095504180), che farà visitare l'immobile agli interessati separatamente e previo appuntamento, avvertendo che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.

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.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it.

Catania, 20 dicembre 2024

Notaio Daniela Corsaro