



TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

(procedura esecutiva immobiliare n. 568/2012)

Il sottoscritto Dott. Gaspare Magnano di San Lio, professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta ordinanza del G.E., da ultimo rinnovate con provvedimento del 30.09.2023 emesso dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, ai sensi delle disposizioni contenute nell'articolo 591 bis c.p.c.,

avvisa

che giorno **26/03/2025** alle ore **14:30**, presso l'**ufficio Aste Giudiziarie in Catania, Corso delle Province, 203 – Scala E** - procederà alla

vendita senza incanto

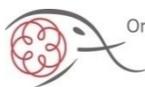
nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica di stima in atti, alla quale si fa espresso ed integrale riferimento, dell'immobile sito nel Comune di Misterbianco (CT) Via Nikolaj Lenin n. 116, piano 2° e 3°, censito al N.C.E.U. al foglio 14, particella 533, sub 8, categoria A/3, classe 7, consistenza 6 (vani catastali), rendita euro 371,85 di esclusiva proprietà dei debitori eseguiti nella misura del 50% cadauno; detto immobile risulta essere così strutturato:

- appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano, di mq 100,87 (superficie utile), composto da ingresso, ampio vano soggiorno, due vani (attualmente adibiti a camere da letto di cui una matrimoniale), cucina abitabile, bagno e lavanderia, oltre tre balconi di mq 11,06, ed una veranda di mq 3,17;
- vano sottotetto, posto al terzo piano, utilizzato come locale di sgombero, di circa mq 104,96.

La superficie commerciale dell'intero immobile è di circa mq 136,67.

- Valore Di Stima: Euro 126.000,00 (euro centoventiseimila/00).

- Prezzo Base D'Asta: Euro 70.875,00 (euro settantamilaottocentosettantacinque/00), prezzo base d'asta ultima vendita (€ 94.500,00) ridotto di 1/4.



- **Offerta Minima: Euro 53.156,00** (euro cinquantatremilacentocinquantasei/00), pari al prezzo base d'asta ridotto di 1/4.

- **Rilancio Minimo:** in caso di gara tra più offerenti **euro 3.600,00** (euro tremilaseicento/00), pari al 5% del prezzo base d'asta (€ 70.875,00) arrotondato.

Situazione Urbanistica

Dalla consulenza tecnica di stima redatta dall'Arch. Alessandro Palma in data 22/04/2014, si rileva che detto immobile, realizzato negli anni 1985/1986, si presenta in discreto stato di conservazione, risulta regolarmente catastato, e presenta delle lievi difformità, consistenti in una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni, che, comunque, non necessitano l'aggiornamento della pianta catastale.

Dalla predetta perizia, si rileva, altresì, che in data 01/04/1986, protocollo n. 8272, è stata presentata all'UTE del Comune di Misterbianco (CT) istanza di sanatoria, ex Legge 47/1985, la cui definizione, al tempo della perizia (2014), comportava oneri stimati per complessivi euro 5.071,24 circa.

Modalità E Condizioni Della Vendita

1] Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà presentare l'offerta d'acquisto in **duplice busta chiusa**, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita, nel luogo che verrà concordato previo appuntamento telefonico (Cell. 3393132993) col professionista delegato.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente stesso, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione in ordine al numero o al nome della procedura, al bene per cui viene fatta l'offerta, all'ora della vendita, o altro, deve essere apposta.

All'interno di detta busta dovrà essere inserita una **seconda busta** contenente l'offerta, che dovrà recare, nella parte esterna, l'indicazione del numero della procedura e del bene per il quale viene fatta l'offerta.



2] L'offerta, debitamente sottoscritta, ed in regola con i bolli, dovrà contenere:

a] cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ed accompagnata dall'autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri, ovvero, in mancanza, la procura o l'atto di nomina con la indicazione dei poteri.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

b] i dati identificativi del bene per il quale viene presentata l'offerta;

c] l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, di oltre un quarto (1/4) al prezzo base indicato nel presente avviso; pertanto, è possibile formulare un'offerta pari al 75% del prezzo base d'asta.

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.

3] All'offerta dovranno essere allegati, inseriti in una busta chiusa, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto offerente, del legale rappresentante o del procuratore, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.



-
- 4]** Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, per cui di essa si terrà conto anche nel caso in cui l'offerente non si presenti alla gara.
- 5]** Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, o dei loro procuratori debitamente autorizzati, il giorno ed all'orario indicati nel presente avviso.
- 6]** Qualora venga presentata una sola offerta valida ed efficace per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa verrà senz'altro accolta.
- 7]** Qualora venga presentata una sola offerta valida ed efficace per un importo inferiore al prezzo base d'asta, ma non al 75% (1/4), la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore precedente non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene, ed il Giudice non ritenga di dover disporre una nuova vendita.
- 8]** In caso di più offerte valide ed efficaci, sarà indetta tra gli offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo indicato nel presente, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 9]** Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto professionista delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente, o, a parità di offerte, al primo offerente, tranne che il prezzo offerto è inferiore a quello base d'asta indicato nel presente avviso, ed il creditore precedente abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene.
- 10]** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare, sempre tramite assegno circolare intestato al professionista delegato, un importo pari al 20% del



prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

L'offerente, inoltre, dovrà versare le somme a titolo di compensi e spese spettanti al sottoscritto professionista delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento, e per gli adempimenti successivi, il cui ammontare sarà comunicato entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

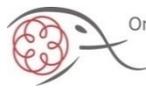
11] In caso di inadempimento (mancato pagamento delle somme indicate al punto precedente), l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario non avrà diritto al rimborso delle somme versate.

12] La validità e l'efficacia delle offerte sono regolate dalle disposizioni del codice di procedura civile; in particolare le offerte sono inefficaci:

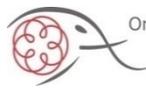
- a]** se pervenute oltre il termine di presentazione sopra indicato;
- b]** se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- c]** se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore ad un decimo del prezzo offerto.

Il sottoscritto professionista delegato, rende, altresì, noto:

- che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., sono eseguite dal professionista delegato nel luogo da questi indicato;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che gli interessati, previo appuntamento da concordare con il sottoscritto professionista delegato, possono visionare l'immobile prima della data della vendita;



- che, qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà/potrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, le somme corrispondenti al credito per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come riscontrato dal sottoscritto professionista delegato sulla base di apposita dichiarazione di credito prodotta dall'Istituto mutuante; l'aggiudicatario, in tal caso, dovrà consegnare la quietanza rilasciata dall'Istituto mutuante; l'eventuale eccedenza verrà versata nei conti della procedura;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove previsto, alla disciplina di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, come integrata e modificata dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché 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 e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- che, se l'immobile, al momento della vendita, è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dello stesso immobile avverrà a cura del custode giudiziario, tranne espressa esenzione dell'aggiudicatario;
- ogni l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dell'immobile, nonché dei compensi spettanti al professionista per la redazione del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);



- 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, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzioni di 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, difformità, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o non indicati nella perizia di stima, non potranno dar luogo ad alcuna azione da parte dell'aggiudicatario;
- che trovasi depositata agli atti la consulenza tecnica di stima dei beni immobili oggetto di vendita, la quale potrà essere visionata nei giorni e negli orari di Cancelleria per assumere eventuali ulteriori chiarimenti;
- che l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la consulenza tecnica di stima, con allegate le fotografie, le planimetrie ed i prospetti degli immobili, sono consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it;
- che eventuali ulteriori informazioni e chiarimenti in ordine alla vendita possono essere assunte direttamente presso il professionista delegato, previo appuntamento telefonico al n. 095/447464;
- per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, si fa espresso riferimento alle vigenti norme di Legge;

Catania 13/01/2025

Il Professionista Delegato
Dott. Gaspare Magnano di San Lio