

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**VI SEZIONE CIVILE**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 333/2010**

**Avviso di vendita**

L'avvocato Roberto Li Mura, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 333/2010, vista l'ordinanza di vendita del 21.12.2015 ed il successivo provvedimento del 02.03.2024, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

**AVVISA**

che il giorno **28.05.2025 alle ore 12,00** nel suo studio in Catania Via Francesco Crispi n. 247 avrà luogo **la vendita senza incanto** degli immobili appresso descritti e precisamente:

**Lotto 1: Immobili facenti parte dell'edificio sito in Adrano (CT):**

- Appartamento con accesso da Via Vittorio Emanuele n. 411, posto al quinto piano, composto da tre vani ed accessori. Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT), foglio 59, particella 1770, sub. 22, ctg. A/3, cl. 6, piano 5, vani 5, R.C. € 188,51.
- Garage posto al piano sottostrada, con accesso da Via San Paolo s.n., superficie catastale mq. 37. Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT), foglio 59, particella 1769, sub. 62, ctg. C/6, cl. 6, mq.

37, R.C. € 87,90.

**Prezzo base: € 24.840,00**

**Offerta minima: € 18.630,00**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**Stato: libero**

**Lotto 2:** Tratto di terreno sito in Adrano (CT), Contrada Pietrabianca, superficie complessiva di Ha 0,4989.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Adrano (CT) al foglio 44, particelle:

79, Qualità Chiusa, cl. 3, sup. are 03 ca 00, Reddito Dominicale € 1,24  
Reddito Agrario € 0,85;

80, Qualità Seminativo Irriguo, cl. 2, sup. are 12 ca 05, Reddito Dominicale € 14,62 Reddito Agrario € 4,67;

456, Qualità Seminativo Irriguo, cl. 2, sup. are 26 ca 74, Reddito Dominicale € 32,45 Reddito Agrario € 10,36;

457, Qualità Seminativo Irriguo, cl. 2, sup. are 08 ca 10, Reddito Dominicale € 9,83 Reddito Agrario € 3,14.

**Prezzo base € 5.400,00**

**Offerta minima: € 4.050,00**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Stato: libero**

Gli offerenti dovranno depositare le offerte di acquisto, in una duplice busta chiusa, in Catania Viale XX Settembre n. 45 (studio Geraci), entro e non oltre le ore 12,00 del 27.05.2025. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere 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 di acquisto, soggetta al pagamento del bollo, dovrà contenere:

- a)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, 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.

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 al professionista delegato Avv. Roberto Li Mura per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il giorno **28.05.2025 alle ore 12,00** si procederà all'apertura delle buste.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerta non sarà efficace:

- a) se perviene oltre il termine come sopra stabilito;
- b) se inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato;
- c) se non accompagnata dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

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 e il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'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; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si

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.

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, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Roberto Li Mura, 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.

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

Il professionista delegato inoltre

#### **PRECISA**

- che gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita attraverso richiesta di visita da formulare mediante il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it);
- che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato Avvocato Roberto Li Mura in Catania

Via Francesco Crispi n. 247 ed in Catania Viale XX Settembre n. 45  
(studio Geraci);

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che ai sensi dell'art. 508 c.p.c. l'aggiudicatario o l'assegnatario di un bene gravato da ipoteca è autorizzato a concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore;
- che ai sensi dell'art. 585 II comma c.p.c. nel caso in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario abbia assunto il debito garantito da ipoteca ai sensi dell'art. 508 c.p.c. il professionista delegato provvederà a limitare il versamento del saldo prezzo alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti;
- che qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di un 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;
- 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 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento;
  - che gli immobili vengono venduti liberi 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;
  - che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
  - che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazioni, trascrizioni e voltura);
  - che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di

legge.

Il professionista delegato 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;
- che eventuali istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, in Catania Viale XX Settembre n. 45 (studio Geraci);
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili

posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- che con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla normativa ivi richiamata, si precisa - secondo quanto emerge dalla relazione di stima, come sopra consultabile, alla quale si rimanda - quanto segue:
- gli immobili che fanno parte del **Lotto 1** sono stati realizzati, per quanto riguarda l'appartamento con cessione edilizia n. 16 del 23.03.1994, prat. n. 20/92; il garage invece, con cessione edilizia n. 136 del 21.11.1995, prat. n. 20/92 e certificato di agibilità n. 5 del 02.03.2000. Lo stato di fatto dell'appartamento risulta, tuttavia, difforme da quanto riportato negli elaborati di progetto, pertanto, per regolarizzare tale immobile dovrà essere avviata una pratica edilizia in sanatoria, le cui spese quantificate dal C.T.U. ammontano a circa Euro 17.700,00;
- l'immobile che fa parte del **Lotto 2** ricade in Zona "E1": Produttivo agricolo", come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adrano (CT) in data 13.08.2010, reg. n. 255.

Catania, 14 gennaio 2025

Avv. Roberto Li Mura