

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE SESTA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N.1037/2011 R.G.E.

Il sottoscritto Avvocato Annalisa Tiziana Cutuli, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del giorno 9 OTTOBRE 2018 e successivo provvedimento del 5 settembre 2024, emesso dal G.E. del Tribunale di Catania - Sezione Sesta, dott.ssa Cristiana Delfa, avvisa che il giorno **25 marzo 2025 ore 11.00 ss**, presso lo studio del delegato sito in Trecastagni, via A. Di Sangiuliano n.13A procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano l'infra descritto immobile contraddistinto come lotto n.1).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

...**lotto n.1**): unità immobiliare per civile abitazione sita in Catania, via Acquedotto Greco n.31, al piano terra, primo e secondo collegati da una scala interna composta al piano terra da un saloncino, al primo piano da due vani ed accessorio, al secondo piano da una cucina/soggiorno, lavanderia e terrazzino a livello, nell'insieme confinante con la via Guzzetta, con la citata via e con proprietà di terzi.

Riportato nel catasto fabbricati al foglio 69, particella 18159 sub.1, ctg.A/4, cl.6, vani 5,5, R.C. €255,65

BASE D'ASTA: €46.954,50

Nell'ipotesi di pluralità di partecipanti, offerta minima n aumento €1.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla normativa ivi richiamata, il piano terra

dell'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente è stata realizzata la sopraelevazione per la quale è stata presentata domanda di sanatoria in data 29 aprile 1986, prot. N.26188, pratica n.8573, per la quale è stata pagata l'intera oblazione. Spesa necessaria per il rilascio della concessione in sanatoria è di circa €2.500,00.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio alla quale si rinvia.

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 lo studio del delegato sito in Trecastagni, via A. Di Sangiuliano n.13A entro le ore 12,30 *del giorno antecedente l'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 “*Avv. Annalisa Tiziana Cutuli*” a titolo di cauzione per la percentuale **pari al 10 per cento del prezzo offerto.**

Si precisa che la cauzione sarà trattenuta nell'ipotesi di mancato versamento del saldo prezzo.

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 2% 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 depositare un importo che il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura.

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 professionista delegato, *Avv. Annalisa Tiziana Cutuli, altresì*

INFORMA

- 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 lo studio del delegato sito in Trecastagni, via A. Di Sangiuliano n.13A mercoledì e venerdì dalle ore 10,30 alle ore 12,30, previo appuntamento da concordare telefonicamente;

- 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 professionista delegato presso il suddetto studio legale Cutuli, 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 professionista delegato Avv. Annalisa Tiziana Cutuli (tel.333.8641547), che farà visitare l'immobile agli

Avv. Annalisa Tiziana Cutuli
95039 Trecastagni - Via A. Di Sangiuliano n.13A
F. 095.7689820 - Cell. 333.8641547
e-mail: cutuliannalisa@gmail.com

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.

Visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia sui siti internet

www.giustizia.catania.it, www.tribunaledicatania.it, www.astegiudiziarie.it ,

Il Professionista delegato

Avv. Annalisa Tiziana Cutuli