

TRIBUNALE DI CATANIA

Avviso di vendita immobiliare

Procedura Esecutiva n. 1058/2012 R.G.E.I.

G.E. dott.ssa Maria Rosaria Carmela Acagnino

Il sottoscritto avv. Giambattista Cottini, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato nella procedura esecutiva in epigrafe e custode giudiziario del compendio stesso, giusta ordinanza del G.E. del 29.03.2019 e del 26.2.2024, visti gli artt. 591 *bis* e 570 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che innanzi a sé, presso il proprio studio in Catania, via Francesco Crispi n. 225, si terrà **il giorno 10 aprile 2025, ore 16.30 e seguenti, la vendita senza incanto** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima datata 4.4.2014 e in quella integrativa datata 13.4.2018 redatte dall'esperto *ex art.* 568 c.p.c., ing. Alessandro Filadelfo - allegate al fascicolo dell'esecuzione e pubblicate sui siti istituzionali internet: www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it; che dovranno essere consultate dall'offerente e a cui espressamente si rimanda - e precisamente:

LOTTO 5

Diritto di piena proprietà di un fabbricato a due elevazioni sito nel Comune di S. Maria di Licodia (CT), Strada Vicinale Luppino n. 8, costituito al piano terra da un'abitazione, magazzini, cantina, piccolo palmento, per complessivi mq. 407 lordi circa, e spazi esterni e al primo piano da un'abitazione di complessivi mq. 264 lordi circa. Il tutto giacente su un tratto di terreno di circa mq. 1400, la cui parte non costruita costituisce spazio di parcheggio, di manovra e di disimpegno esterno. Nel complesso censito al Catasto Fabbricati del Comune di S. Maria di Licodia al foglio 17, particella 486, sub. 2 (cat. D/10, piano terra), 3 (cat. A/4, classe 6, vani 7, piano terra) e 4 (cat. A/4, classe 6, vani 6,5, piano primo).

L'edificio risulta in buono stato di manutenzione ed è ubicato su uno spiazzo con accesso diretto dalla strada pubblica ed è fornito di acqua e luce.

Ha ottenuto due concessioni edificatorie per manutenzione straordinaria e non è soggetto a condono edilizio.

Il tutto per come si evince dalla perizia dell'esperto *ex art.* 568 c.p.c. datata 4.4.2014 e da quella integrativa del 13.4.2018, in uno ai documenti ad esse allegati, redatte dall'ing. Alessandro Filadelfo, versate in atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per quanto qui non espressamente riportato e trascritto.

Prezzo base asta € 72.140,62.

Offerta minima in aumento: € 2.000,00.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore a pena di inefficacia di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 54.105,46.

*** **

Giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il bene immobile posto in vendita è occupato dagli esecutati, che provvederanno a rilasciarli immediatamente nelle mani del relativo aggiudicatario al momento della pubblicazione del decreto di trasferimento.

*** **

Le offerte di acquisto, senza incanto, in regola con il bollo dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità di seguito indicate, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Catania, via Francesco Crispi n. 225, nei giorni feriali, ad esclusione del sabato, dalle ore 17:00 alle ore 19:00, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 9 aprile 2025** (giorno precedente la data della vendita).

Ogni creditore, **nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita**, può presentare, presso lo studio del professionista delegato in Catania, istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

Le offerte di acquisto dovranno essere contenute **in duplice busta chiusa**. Sulla prima busta - ovvero quella esterna - 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, 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 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 nel presente 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 di aggiudicazione** (è possibile, invece, l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che sarà tenuta in considerazione dal sottoscritto delegato o dal giudice per l'individuazione dell'offerta migliore);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati, anch'essi inseriti 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, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto** (è possibile, invece, il versamento di una cauzione più alta, circostanza che sarà tenuta in considerazione dal sottoscritto delegato o dal giudice per l'individuazione dell'offerta migliore). Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto potrà procedersi all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato aprirà le buste alla data e all'ora fissati nel presente avviso di vendita per l'esame delle offerte (**e cioè il giorno 10 aprile 2025, ore 16.30**), nel luogo all'uopo fissato (studio del sottoscritto professionista dele-

gato sito in Catania, via Francesco Crispi n. 225), alla presenza dei soli offerenti, e provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., precisando sin d'ora che, in caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, sarà (in ogni caso) indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta.

In caso di presentazione di una sola offerta efficace, il professionista delegato procederà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

In caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75% del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta (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 2% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita arrotondato al migliaio più prossimo (come sopra analiticamente indicato e quantificato per il lotto posto in vendita); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, il professionista delegato 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, anche a seguito di gara tra gli offerenti *ex art.* 573 c.p.c., **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 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 per il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese.**

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Ove 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 Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario verserà direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41, 4^a comma, del Decreto Legislativo n. 385/1993, 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 c.c., così come individuato dal professionista delegato, e verserà l'eventuale somma residua alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà consegnare tempestivamente al professionista delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

*** **

PRECISA CHE

- gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, contattando il delegato, qualora sia nominato anche custode, al numero di telefono 095-2500052; si specifica che il professionista delegato è stato nominato custode dei beni in vendita;

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio in Catania, Via F. Crispi n. 225, ogni lunedì e giovedì dalle ore 17 alle ore 19, ad eccezione della vendita senza incanto che si effettuerà il 10 aprile 2025, ore 16.30;

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

- 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 notifica del decreto di trasferimento;

- 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;

- il pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura) sono a carico dell'aggiudicatario;

- se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli stessi sarà effettuata a cura del custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura.

- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

*** **

RENDE NOTO INFINE CHE

- la vendita viene fatta 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;

- la vendita forzata non è soggetta alla norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non 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;

- trovasi depositata agli atti la perizia dell'esperto *ex art. 568 c.p.c.* relativa agli immobili posti in vendita, della quale potrà essere presa visione, unitamente agli allegati, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Catania, Via F. Crispi n. 225, ogni lunedì e giovedì precedente alla vendita dalle 17.00 alle 19.00, previo avviso; inoltre l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it e www.giustizia.catania.it.

L'avviso di vendita, oltre ad essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" *ex*

art. 490, co. 1, c.p.c., sarà pubblicato: **a)** sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, dove sarà consultabile almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; **b)** tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji Annunci, dove sarà consultabile almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Catania, 20 gennaio 2025

Il professionista delegato alla vendita
avv. Giambattista Cottini