

ROSARIO GARRA

DOTTORE COMMERCIALISTA

Via Passo Gravina, 83 - 95125 Catania

Tel 095 504410

rosariomariagarra@gmail.com

rosario.garra@pec.odcec.ct.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni Immobiliari
Proc. n° 90100034/2005 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Rosario Garra, Dottore Commercialista con studio a Catania, via Passo Gravina, 83,

- Vista l'ordinanza del G.E. Dott. Massimo Pulvirenti del 19/12/2006 e i successivi provvedimenti di proroga;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **11 aprile 2025, alle ore 17,00 e segg.**, presso il proprio studio sito a Catania, via Passo Gravina, 83, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, del seguente immobile:

Lotto unico

Appartamento in piena proprietà sito ad Aci Castello (CT), via San Gregorio, 18, fraz. Ficarazzi, piano terra, pal. C/1, int. 4, composto da tre vani, cucina e bagno, oltre un'aiuola di mq. 24 ca. di pertinenza esclusiva. Confinante, a nord con area condominiale, a sud e ad ovest con proprietà di terzi, vano scala ed androne, ad est con aree condominiali. Censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello, foglio 5, particella 1939, sub 5, cat. A/2, cl. 5, consistenza vani 5, sup. cat. tot. mq. 84 (tot. escl. aree scop. mq. 75), rendita euro 464,81. Libero.

Prezzo base euro 46.125,00. Offerta minima di partecipazione (75% prezzo base) euro 34.593,75. In caso di gara tra più offerenti, **offerta minima in aumento euro 2.000,00.**

REGOLARITA' URBANISTICA

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia di urbanistica e regolarità edilizia, l'immobile risulta conforme. Per eventuali abusi 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. Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 10 aprile 2025 da lunedì al venerdì presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito a Catania, via Passo Gravina, 83, previo appuntamento (st. 095 504410).**

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, **il giorno 11 aprile 2025, alle ore 17,00 e segg., presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito a Catania, in via Passo Gravina, 83,** e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita. Nessuna 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 recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante - a pena di inefficacia - l'indicazione:

1) delle generalità complete dell'offerente, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, e se coniugato e in regime di comunione legale dei beni, i dati anagrafici ed il codice fiscale 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. Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta ovvero nominato ex art. 579 c.p.c.;

2) dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita. E', quindi, possibile formulare un'offerta pari al 75% del prezzo base;**

4) del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

5) di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerente dovrà, inoltre, prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto (o superiore al 10%, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della **migliore offerta**), mediante assegno circolare non trasferibile all'ordine del sottoscritto professionista delegato "Dott. Rosario Garra", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

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.

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 è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso;

3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è **irrevocabile**, salve le ipotesi di cui all'art. 571 c.p.c.; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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 di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, la stessa potrà essere accolta (**è, quindi, possibile formulare un'offerta pari al 75% del prezzo base**) a meno che il creditore non 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 ed efficaci, sarà indetta tra gli offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta; l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base sopra indicato, arrotondato al migliaio di euro più prossimo.

Ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il 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 e il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile. Si precisa che, ai fini dell'individuazione da parte del delegato della **migliore offerta**, ai sensi dell'art. 573, 3° co., c.p.c., si terrà conto, nel seguente ordine, rispettivamente, dell'offerta più alta; a parità di offerta, di quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione, di quella depositata per prima.

CONDIZIONI DI VENDITA

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'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 il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si precisa che il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Nell'ipotesi di vendita di immobile gravato da ipoteca di natura fondiaria l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

Tutti gli oneri fiscali, registrazione, trascrizione, voltura catastale, nonché i compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che graveranno sulla procedura.

In caso di aggiudicazione l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla normativa introdotta con la Legge 47/85 e sue modifiche ed integrazioni, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, in atto esistenti per stato dei luoghi e titoli derivativi. La vendita è fatta a corpo e non a misura. Nella vendita forzata non si applicano le norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso, come previsto dall'art. 585 c.p.c., comma 3, nel decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non potrà eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a spese e cura della procedura; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti.

Il Professionista delegato, inoltre,

RENDE NOTO

Che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito a Catania, in via Passo Gravina, 83. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. **(dieci giorni prima della data fissata per la vendita)** o le istanze di partecipazione all'incanto.

La consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito a Catania, in via Passo Gravina, 83, previo appuntamento.

Per l'eventuale visione dell'immobile, ove rilasciato dal debitore esecutato, inoltrare apposita richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), avvertendo sin d'ora che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante per la vendita.

PUBBLICITA'

Quanto alla **pubblicità legale** in funzione della vendita, come previsto dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata come segue:

- L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. (avviso di vendita) e l'ordinanza di cui all'art. 591 bis c.p.c. (delega delle operazioni di vendita) saranno pubblicati sul sito del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**";
- Un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul settimanale di annunci "**Il Mercatino**" di Catania distribuito in tutta la Sicilia;
- L'ordinanza (delega delle operazioni di vendita), l'avviso di vendita e la relazione di stima dell'esperto con i relativi allegati, saranno pubblicati sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it;

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

Catania lì, 23 gennaio 2025

Il professionista delegato
Dott. Rosario Garra