

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 179/2014 R.G.E.

L'avv. Maurizio Daidone professionista delegato, giusta ordinanza emessa dal G.E., Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria del 10.03.2017, del 04.07.2018, e del 23.03.2020, e successivo provvedimento del 05.06.2022 a firma del titolare del procedimento esecutivo, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ed in virtù della Circolare della VI Sez. Civile del Tribunale di Catania del 10.04.2018

AVVISA

che il **giorno 25.10.2024 alle ore 17.00**, presso la sede dell'A.V.E.C. (Associazione Vendite e Custodie), sita in Catania, Via Impallomeni n. 43, si procederà alla vendita senza incanto del **Lotto n. 1 (Lotto uno)** e **Lotto n. 2 (Lotto due)**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano:

Lotto n. 1 (Lotto uno):

Piena proprietà dell'appartamento sito in Giarre via Regina Pacis n. 6/A, piano T, int. 2, censito al NCEU del Comune di Giarre al foglio 59, particella 523, sub 5, cat A/2, cl 5, vani 7, r.c. € 488,05;

Prezzo base € 77.062,50 (euro settantasettemilasessantadue/50)

In caso di gara fra più offerenti, l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore a € 4.000,00 (euro quattromila/00).

L'appartamento è occupato da parte esecutata che potrà *ex lege* permanervi sino all'emissione del decreto di trasferimento.

Situazione urbanistica

Dalla perizia del CTU risulta che l'intero corpo di fabbrica è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 526 del 30.04.1981 e rilasciato certificato di abitabilità.

Il Ctu ha riscontrato una difformità rispetto al progetto approvato, consistente nell'illecita acquisizione di uno spazio condominiale, non soggetta a sanatoria.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

Lotto n. 2 (Lotto due):

Piena proprietà di garage sito in Giarre via Regina Pacis n. 6/A, di 22 mq, censito al NCEU del Comune di Giarre al foglio 59, particella 523, sub 26, cat C/6, cl 3, mq 22, r.c. € 70,44;

Prezzo base: € 7.875,00 (euro settemilaottocentosestantacinque/00);

In caso di gara fra più offerenti, l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

Il garage è nella disponibilità di parte eseguita e sono in corso le operazioni di immissione in possesso.

Situazione urbanistica

Dalla perizia del CTU risulta che l'intero complesso residenziale di via Regina Pacis n. 6/A in Giarre venne costruito nel 1973 ed è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Per la realizzazione di detto residence vennero presentate ed istruite ben 4 pratiche ed esattamente la P.E. 39/73, la P.E. 95/73, la P.E. 151/74 e la P.E. 72/79; tutte finalizzate al rilascio della Concessione Edilizia n. 526 del 30.04.1981. Appena sedici giorni più tardi (16.05.1981) veniva rilasciato regolare certificato di abitabilità. Dopo il rilascio dell'abitabilità è stata redatta una variante che riguardava lo svuotamento del terrapieno sicché vennero prima presentate e dopo istruite rispettivamente la P.E. 111/82 (finalizzata al rilascio della Concessione Edilizia n. 634 del 25.09.1982) e la P.E. 91/84 (finalizzata al rilascio della Concessione Edilizia n. 908 del 11.05.1985). Rispetto a quest'ultima concessione edilizia non esiste il certificato di agibilità bensì

solo una conformità per l'intero edificio laddove si specifica che detta palazzina costituita da cinque elevazioni fuori terra ed un seminterrato, è composta da 10 alloggi e 11 garages. Rispetto al progetto approvato non esiste alcuna difformità.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

In ogni caso 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.

L'offerente potrà presentare offerta d'acquisto **fino alle ore 19.30 del 24.10.2024 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30**, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, il **giorno 25.10.2024 ore 17.00** nel luogo sopra indicato 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 – 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 dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia:

- 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 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 lotto per i quali 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 (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 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 d'identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato "**Avv. Maurizio Daidone n.g.**" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e decadenza dall'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

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.

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 il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite.

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 al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed 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 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 **5%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); 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 ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro **centoventi (120 gg)** 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; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Si precisa, inoltre, che:

- gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, contattando il delegato/custode;
- tutte le attività, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. 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 la sede dell'A.V.E.C.;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 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;

- l'immobile viene venduto libero 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;
- qualora al momento della vendita l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il custode procederà alla liberazione dello stesso, con spese a carico della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti;
- l'aggiudicatario è tenuto al 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);
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato, inoltre, avverte che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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 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.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso la sede dell'A.V.E.C. ogni martedì e giovedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30, previo appuntamento (tel. 095507762 - fax 095/7286124 - *email avec2016@outlook.it*).

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando un appuntamento con il custode tramite PVP.

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it.

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche”.

Catania, 01/07/2024

Il professionista delegato

Avv. Maurizio Daidone