

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Avviso di vendita immobiliare – proc. n. 2456/2022 R.G.



Si rende noto che



Il Professionista delegato, Avv. Antonella Vinciprova, avvisa che nel giudizio di divisione endoesecutiva in epigrafe, il Giudice istruttore, Dott.ssa Cristiana Delfa, con ordinanze rese nelle date del 04/01/2024 e del 14/03/2025 ha disposto la vendita senza incanto del seguente immobile di cui infra, e precisamente:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato, appartenente ad un blocco composto da 10 villini a schiera, dotata di ingresso indipendente e giardino privato di pertinenza, sita in Trecastagni (CT) in Via Papa Giovanni XXIII n.105, composta da 7 vani più accessori per una superficie lorda di circa 274 mq (inclusi balconi e terrazze) e netta utile di 179 mq circa. Confina ad est con la via Papa Giovanni XXIII, a nord e sud con altre proprietà e ad ovest con stradella privata condominiale di accesso ai garage.

Il compendio immobiliare risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Trecastagni (CT), al foglio n.17, particella 23, sub 9, Via Papa Giovanni XXIII n.105 piano S1-T-1 Interno 9, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, R.C. 542,28 euro.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dalla comproprietaria non eseguita.

Prezzo base d'asta: € 128.350,00 (Euro Centoventottomilatrecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 96.262,50 (Euro Novantaseimiladuecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di gara tra più offerenti, l'**offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00**.

Quanto alla situazione urbanistica e alla regolarità edilizia l'Esperto rileva che il suddetto immobile, ricadente nella zona omogenea "B1" e precisamente nella "Zona B1 di prima periferia della città storica consolidata", è stato realizzato con licenza edilizia del 16.04.1974 n. 2433 (prot. n. 1561) e certificato di abitabilità del 18.04.1980.

Il compendio immobiliare può considerarsi urbanisticamente regolare, in quanto non sono

state riscontrate opere abusive; tuttavia si renderà necessaria la regolarizzazione della documentazione catastale in quanto la visura planimetrica richiesta dal CTU tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate non è stata reperita ("Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata"). Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è di € 1.000,00, già detratto dal valore di stima dell'immobile. Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

L'aggiudicatario, tuttavia, potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della 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.

La vendita senza incanto avrà luogo presso lo studio professionale, sito in Catania in Via Teramo n.1, piano secondo, il giorno **20/03/2026 alle ore 10.30**. Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà depositare l'offerta d'acquisto senza incanto **entro le ore 12.00 del giorno 19/03/2026**, presso lo studio professionale sito in Catania in Via Teramo n.1, piano secondo.

La superiore offerta deve essere presentata 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 pseudonimo dell'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.

Le offerte d'acquisto senza incanto, in regola con il bollo, devono 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 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 d'identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di 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 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 (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 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 avere 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.

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. Unitamente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una

somma corrispondente al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari agli eventuali maggiori importi derivanti dalla tassazione del decreto di trasferimento che saranno quantificati dal Delegato, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso lo studio professionale, sito in Catania in Via Teramo n.1, piano secondo. Presso quest'ultimo 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, e le istanze di partecipazione all'incanto.

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 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 l'aggiudicatario non lo esenti, 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.

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 disposizioni di legge.

Il delegato alla vendita 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 e 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;
- consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisiti presso lo studio professionale, sito in Catania in Via Teramo n.1, piano secondo, tel. 095.7465177;
- Custode degli immobili oggetto di vendita è stato nominato la dott.ssa Rosa Maria Carmela Pulvirenti con studio in Catania alla via Spadaccini n.16, tel 095.538997;
- per eventuale visione dell'immobile contattare il Custode Giudiziario, dott.ssa Rosa Maria Carmela Pulvirenti, inoltrando richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it);
- il Custode - avendone le condizioni- si adopererà a far visitare l'immobile agli interessati separatamente, avvertendo, tuttavia, che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.
- l'elaborato peritale, relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso, unitamente a quest'ultimo e all'ordinanza di delega saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e www.tribunalecatania.it;
- il presente avviso di vendita è soggetto a pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Catania li, 04.12.2025

Il Professionista delegato

Avv. Antonella Vinciprova

