

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita senza incanto

Procedura esecutiva n. 224/2014 R.G. Es. Imm.

G. E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

L'Avv. **Giovanna Magnano San Lio**, vista l'ordinanza del G. E. resa il 26 aprile 2017 e successiva modifica del 18 giugno 2021, con la quale è stata ordinata la vendita del sotto descritto immobile con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 giugno 2025** alle ore 17.00, presso il suo studio, sito in Catania, via Vecchia Ognina n. 142/b, avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in piena proprietà sita in Catania, via Muggine n.10, strada interna del villaggio "Campo di Mare" di via San Francesco la Rena n. 37/a (Catania), composta da ingresso – soggiorno, cucina due camere da letto e un bagno, con corte antistante l'ingresso.

Censito al NCU del Comune di Catania al foglio 48, particella 1081, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani catastali 5, rendita catastale euro 464,81.

Prezzo Base: euro 51.255,00

Offerta minima: euro 38.441,25

Rialzo: 5% del prezzo base

Il suddetto immobile verrà alienato alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto **irrevocabile**, in regola con il bollo, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giovanna Magnano San Lio, in Catania, via Vecchia Ognina n. 142/b, entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello fissato per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti, a pena di inefficacia.

1) Le offerte 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 è fatta l'offerta.

2) **L'offerta 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 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, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (è quindi possibile offerta pari al 75% del prezzo base);**

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;

3) 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 al 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 il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta**);

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

5) Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

6) Qualora sia presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

7) Qualora sia 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;

8) 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 **5%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

9) 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;

10) 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. 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 e 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;

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

SI PRECISA CHE

1) La consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giovanna Magnano San Lio, in Catania, via Vecchia Ognina n. 142/b nei giorni di **lunedì e mercoledì** dalle ore 16.30 alle ore 19.30 e gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode, al recapito telefonico: 345/3552211;

2) 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 o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio;

3) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita;

4) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del 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. Lgs 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, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

5) 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;

6) L'immobile è venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non saranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

7) 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 e cura della procedura esecutiva;

8) 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 voltura);

9) Per tutto quanto sopra non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SI RENDE NOTO CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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 considerato, 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;

- Il perito stimatore ha verificato che per il lotto UNICO vi è la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 con prot. n. 13901 del 21.03.1986 –

prot. n. 1660 del 10.05.1986_Pratica n. 2729 ancora non definita.

Sussistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, poiché è stata spostata la finestra di una delle camere da letto ed è stato eliminato il muro divisorio tra il soggiorno e la cucina e la relativa posta di accesso alla stessa.
Si rinvia alla perizia di stima.

- L'elaborato peritale e la sua integrazione è disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.giustizia.catania.it.

Catania, 10 aprile 2025

Avv. Giovanna Magnano San Lio

Giovanna Magnano San Lio