

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE SESTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA N.290-2014 R.G.E.

Il sottoscritto Adelaide Ciulla, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del giorno 20 novembre 2017 e successivi provvedimenti emessi dal G.E. del Tribunale di Catania - Sezione Sesta, dott.ssa Venera Fazio, avvisa che il giorno **18 novembre 2025 ore 10.00**, presso la sezione sesta del Tribunale di Catania in via Crispi n.248, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano le seguenti unità immobiliari infra descritte, contraddistinte come lotto n.1), n.2) e n.3), facenti parte dell'edificio su due piani fuori terra sito in Catania, via Policastro 128, e precisamente:

TERZO INCANTO

... **LOTTO N.1)**: appartamento posto a piano terra adibito a civile abitazione al quale si accede tramite la citata Via che immette in un cortiletto interno da cui si accede all'immobile tramite la cucina. Procedendo dalla cucina attraverso un lungo corridoio si trovano un ampio bagno, una camera, una camera matrimoniale ed un'ampia camera soggiorno-salone. Da quest'ultima camera si ha accesso direttamente su Via Policastro.

Riportato nel catasto fabbricati al foglio 8, particella 173 sub.1, ctg.A/4, cl.4, vani 5, superficie catastale mq.78, R.C. €170,43.

PREZZO D'ASTA: €73.125,00

Nell'ipotesi di pluralità di partecipanti, offerta minima in aumento €1.000,00

SECONDO INCANTO

... **LOTTO N.2)**: appartamento al piano terra, composto da camera da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e cucinino, con porzione di giardino; nell'insieme confinante da tre lati con proprietà di terzi, e da un lato con cortile comune.

Riportato al N.C.E.U. al foglio 8, particella 173, sub 3, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl.

4, vani 3, superficie catastale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 48, rendita € 102,26, via Policastro n. 128, piano T.

PREZZO D'ASTA: € 31.500,00

Nell'ipotesi di pluralità di partecipanti, offerta minima in aumento € 1.000,00

... **LOTTO N.3):** appartamento al primo piano, in corso di ristrutturazione, cui si accede da scala ubicata in fondo al cortile del civ. 128, composta da vano, corridoio ed altro piccolo vano. L'unità immobiliare comunica con l'altra unità individuata dal sub 5 composto da ampio vano, corridoio e piccolo vano. Nell'insieme confinante con vano scala, con area su cortile e con proprietà di terzi.

Riportate al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 173:

sub 4, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 5, vani 2,5, superficie catastale mq 29, totale escluse aree scoperte mq 29, rendita € 99,42, via Policastro n. 128, piano 1

sub.5, zona Cens. 1, cat. A/4, Cl. 5, vani 3, superficie catastale mq 43, totale escluse aree scoperte mq 43, rendita € 119,30, via Policastro n. 128, piano 1.

PREZZO D'ASTA: € 41.250,00

Nell'ipotesi di pluralità di partecipanti, offerta minima in aumento € 1.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento, nella sua originaria edificazione, è stato realizzato in epoca anteriore al 1942. Però, rispetto alla conformazione originaria, l'attuale disposizione dell'intero corpo di fabbrica è mutato significativamente.

Per il lotto n.1), nello specifico è stato realizzato un ampliamento dei vani esistenti a piano terra ed è stato realizzato in adiacenza un altro fabbricato; inoltre è stata realizzata una sopraelevazione che si estende per tutto il corpo di fabbrica sottostante.

Avv. Adelaide Ciulla

95129 CATANIA – Piazza Trento n.2
tel. 095.448823 – Fax. 095.433192

Per queste parti "in aggiunta" all'originario fabbricato, si è proceduto ad un accatastamento in data 28/05/1971. Le opere relative alle difformità riscontrate non sono in alcun modo sanabili, in quanto difformi rispetto a quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico. Altresì, il CTU si è recato presso l'Ufficio sanatoria del Comune di Catania per controllare se, negli anni, fossero stati avviati procedimenti mirati ad ottenere autorizzazioni in sanatoria. Dalla ricerca non è emersa nessuna richiesta di licenza in sanatoria in merito ai lavori in oggetto relativi all'immobile oggetto di pignoramento. Poiché nel caso oggetto della presente perizia le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria (1° ottobre 2003) e, non risultando al Comune nessun avvio di pratica di condono edilizio, allo stato attuale dei fatti, non potrà essere recepita alcuna pratica di sanatoria da parte del Comune di Catania.

Dal confronto tra il rilievo dei luoghi, riferito al piano terra e primo piano dell'intero edificio le planimetrie catastali del piano terra e primo piano, riportanti la data del 28/5/1971 e la documentazione fotografica emerge che per l'intero fabbricato a piano terra e primo piano sono state apportate delle modifiche.

Per il lotto n.3 è stata eseguita una fusione tra le due unità immobiliari identificate quali sub.4 e sub.5.

E' stato realizzato il terrazzo a nord, ed è stata eliminata la scala originaria di accesso e realizzata la scala ubicata a nord.

Oggi sono realizzati un ampio vano cui si accede dal terrazzo allo stato rustico, senza pavimenti, e stucchi alle pareti. Da corridoio si accede a due camerini e ad altro vano

Nella parte sud del ballatoio vi è un terrazzo che consente di accedere ad una camera da letto realizzata sotto le falde del tetto con piccolo w.c.

Per tutto quanto sopra riportato si può concludere che alla data del sopralluogo nell'intero immobile erano in corso dei lavori senza le necessarie autorizzazioni, e non sono stati riscontrati titoli autorizzativi rilasciati in precedenza.

I lavori abusivi riscontrati non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 recepito dall'art. 14 della L. R. 16/2016.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio alla quale si rinvia.

L'aggiudicatario **in ogni caso potrà avvalersi**, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.**

Le unità immobiliari sopraindicate verranno vendute alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto senza incanto, in regola con il bollo, entro le ore 18,00 del giorno antecedente l'esame delle offerte presso il proprio studio in Catania, Piazza Trento n.2, che dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere **indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta** – che può essere anche 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 della suddetta busta dovrà essere inserita **una seconda busta chiusa** anch'essa sigillata - all'esterno della quale saranno annotati il numero della procedura e del bene per il quale si vuole partecipare all'asta - contenente l'offerta, in regola con il bollo, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice

Avv. Adelaide Ciulla

95129 CATANIA – Piazza Trento n.2
tel. 095.448823 – Fax. 095.433192

fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e, se coniugato, il regime patrimoniale, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge, se trovasi in regime di comunione legale dei beni, ovvero denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese, P. Iva). 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;

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.

E' necessario precisare che l'immobile non potrà essere intestato a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta, fatta salva l'ipotesi prevista dall'art.579 c.p.c., ultimo comma.

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 "**Avv. Adelaide Ciulla**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art.571 co.1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare

offerte 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 l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 3) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita;
- 4) le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'art.571 co.3 c.p.c., procedendo, così, all'aggiudicazione del migliore offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nell'ipotesi in cui venga presentata una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta, la stessa potrà essere accolta, fatta eccezione per l'ipotesi in cui il creditore 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, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, nel corso della quale 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, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà

Avv. Adelaide Ciulla

95129 CATANIA – Piazza Trento n.2
tel. 095.448823 – Fax. 095.433192

effettuato il rilancio più alto.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base d'asta, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza si aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c..

Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta, a parità di offerte quella garantita dal versamento di importo maggiore, e a parità di versamenti, quella depositata per prima.

In caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c.

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

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine indicato nell'offerta per versare il saldo prezzo, 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.

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.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese, nel termine sopra indicato, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.

Gli oneri fiscali di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i compensi spettanti al delegato per la predisposizione del Decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario che li dovrà anticipare, mentre le spese e gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura. Altresì 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.

Il professionista delegato, *Avv. Adelaide Ciulla*, inoltre,

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 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;

- che 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;

- la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo

Avv. Adelaide Ciulla

95129 CATANIA – Piazza Trento n.2
tel. 095.448823 – Fax. 095.433192

studio del professionista studio tutti i martedì e giovedì dalle ore 16,30 alle ore 18,30, previo appuntamento da concordare telefonicamente. L'asta si svolgerà presso la sezione sesta del Tribunale di Catania in via Crispi n.248;

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio del professionista, nei giorni ed alle ore indicate. **Altresì, presso lo studio del professionista dovranno essere presentate dal creditore le copie delle istanze di assegnazione ex art.588 e 589 c.p.c., che dovranno pervenire entro dieci giorni prima della data fissata per la vendita.**

Custode dell'immobile è stata nominata il professionista delegato Avv. Adelaide Ciulla (tel.095.44.8823 – adelaideciulla@gmail.com), che farà visitare l'immobile agli interessati separatamente e previo appuntamento, avvertendo che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.

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

Visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunaledicatania.it, www.astegiudiziarie.it

Il Professionista delegato

Avv. Adelaide Ciulla