

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 940/2015 R.G.E.

L'avv. Filippo Budello professionista delegato, con ordinanza emessa dal G.E. Dott., Francesco Lentano il 18.10.2017 e successive, alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. ed in virtù della Circolare della VI Sezione civile di Catania del 10/04/2018,

AVVISA

che il giorno 18 dicembre 2026 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 in unico lotto**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, del seguente bene immobile:

Lotto unico

Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, via Alonzo e Consoli 25, posta al piano secondo, censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 69 - Particelle 16283, Sub. 13 Cat. A/3, cl. 4, vani 6 rendita catastale € 387,34;

Prezzo base € 20.159,00.

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

Dalla relazione di CTU risulta che il fabbricato è nella disponibilità dei debitori eseguiti e sono in corso le operazioni di immissione in possesso.

Situazione urbanistica

Dalla perizia del CTU risulta che l'unità immobiliare sita nel Comune di Catania Via Alonzo e Consoli n. 25, piano secondo, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, Particelle 16283, Sub.13, oggetto del pignoramento, è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967. L'immobile fa parte di un'antica costruzione originariamente ad un solo piano, possiede titolo autorizzatorio per la costruzione di una sopraelevazione al secondo piano per un appartamento per civile abitazione, licenza edilizia con provvedimento n. 1061 del 14 Novembre del 1959. È stato, altresì rilevato che, la costruzione è stata realizzata in parziale difformità alla licenza edilizia n. 1061 del 14 Novembre del 1959 e, segnatamente, con l'assenza di realizzazione di una terrazza e relativa porta d'accesso ad essa, prevista al piano secondo. La difformità non rientra nei casi di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, non è da considerare quale variante sostanziale, ma prevedeva in ogni caso una domanda di variante al titolo edilizio autorizzato, in quanto modifica, tantè che le planimetrie come da licenza edilizia sono corrispondenti a quelle catastali, ma che nella realtà non è stato eseguito il progetto in conformità con la licenza edilizia. In sede di sopralluogo è stato rilevato che, all'interno dell'immobile esistono delle modifiche planimetriche rispetto al progetto originario e che non esistono istanze di sanatoria presso il comune di Catania a nome della ditta proprietaria, né a nome del debitore esecutato per l'abuso edilizio della costruzione della superfetazione. La pratica di riaccatastamento ha un costo forfettario di euro 1500,00. L'abuso della superfetazione non è sanabile e prevede la rimozione per un costo di € 3.500,00, smaltimento e ripristino del piano di calpestio terrazza.

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 17 dicembre 2026 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 18 dicembre 2026 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 bene 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 per un importo pari al 10 per cento 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).

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, 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 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 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 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. 095/507762- fax 095/7286124 - email

avec2016@outlook.it). Ai medesimi recapiti è possibile contattare il delegato per l'eventuale visione dell'immobile.

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.astegiudiziarie.it www.tribunalecatania.it, www.giustizia.catania.it,

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e mediante pubblicazione sul quotidiano "La Sicilia".
Catania, 30.09. 2026

Il professionista delegato

Avv. Filippo Budello n.q.