TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZIONE CIVILE

(PROC. N° 263/2011 R.G.E.)

Avviso di seconda vendita senza incanto

L'avvocato Francesco Grasso Leanza, professionista delegato con ordinanza del 12.10.2017, nonché giusto provvedimento del 22.07.2019, e del 20.10.2021, e successiva proroga del 26.04.2023, tutti emessi dal G.E. Dott. Francesco Lentano, nonché giusta proroga del 22.04.2024 emessa dal Presidente G.E. Dott. Roberto Cordio, nel procedimento in epigrafe, avvisa che giorno 29 luglio 2025, ore 17:30 e seguenti, presso lo Studio Legale del professionista Delegato, sito in Acireale nella via Scaccianoce, n. 50, piano primo, procederà alla vendita senza incanto, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova del seguente immobile – analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Ing. Claudia Antonella Provenzano ed allegata al fascicolo del procedimento di esecuzione (visionabile anche tramite internet agli indirizzi sotto indicati) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio per ciò che concerne l'effettiva consistenza e natura dei beni, lo stato di conservazione, nonchè per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri, e trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a qualsiasi titolo gravanti su quanto così di seguito descritto:

LOTTO 1: appartamento sito in Giarre (CT), via Calderai n. 83/A, piano secondo, censito al C.F. del detto Comune, foglio 93, particella 792, sub. 4, cat. A/4, classe 5, consistenza vani catastali 5, R.C. € 284,05,

Prezzo base € 43.800,00

Offerta minima € 32.850,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile di cui al superiore lotto, secondo quanto accertato e riportato dal Consulente d'Ufficio nella perizia in atti, che dovrà essere necessariamente consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio, sotto il profilo della regolarità urbanistica: risulta avere un progetto con parere favorevole della Commissione Edilizia del 31.01.1958; successivamente sono state rilasciate in data 12.02.1960 sia Nulla Osta per l'esecuzione Lavori Edili sia Autorizzazione di Abitabilità; risulta esservi una non perfetta rispondenza dell'immobile con la planimetria catastale, per via di una diversa distribuzione interna, e con il progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 31.01.1959. Tale mancata rispondenza sussiste sia per la diversa distribuzione interna, sia per l'assenza di una veranda in progetto che peraltro risulta non regolarizzata e sia per la presenza di una scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare, questo lastrico risultante censito al NCEU del Comune di Giarre al foglio 93, part. 792, sub. 5, intestato ad altra ditta e non oggetto di pignoramento né della presente vendita.

L'immobile oggetto della presente vendita non supera il concetto di conformità alle leggi urbanistiche.

Il tutto per come risulta comunque meglio descritto e riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti (pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per ciò che concerne la descrizione, la precisa identificazione catastale, la consistenza, la natura e lo stato di conservazione, eventuali vincoli e quant'altro relativamente a quanto oggetto del presente avviso.

Quanto oggetto di vendita, anche in relazione alla regolarità urbanistica, risulta meglio descritto nella già citata consulenza tecnica d'ufficio a cui si fa espresso ed integrale rinvio e verrà comunque trasferito nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui oggi si trova, a corpo e non a misura (motivo per cui eventuali differenze di misura o irregolarità nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizione urbanistica non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Si precisa come, per gli immobili – o loro porzioni - realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa altresì 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.

Le relative offerte di acquisto potranno essere presentate presso i locali in Acireale nella via Scaccianoce n. 50 piano primo tutti i giorni (che siano lavorativi per lo studio e che non ricadano in giorni festivi, di ferie o di chiusura dello stesso) sino alle ore 18:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita – vendita che avverrà il 29 luglio 2025 alle ore 17:30 e seguenti – previo necessario appuntamento da concordare telefonicamente con il professionista delegato al numero 347.9110415 ovvero mediante invio di mail all'indirizzo francescograssoleanza@email.it ovvero posta elettronica certificata all'indirizzo francescosalvatore.grassoleanza@pec.ordineavvocaticatania.it.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte di acquisto - che verranno esaminate alla presenza dei soli offerenti il giorno 29 luglio 2025 ore 17:30 e seguenti, nello stesso luogo sopra indicato - dovranno pervenire in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta esterna 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 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, contenente a pena d'inefficacia le seguenti indicazioni:

1) generalità complete dell'offerente, domicilio, codice fiscale, stato civile, numero telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) e se coniugato l'eventuale regime patrimoniale unitamente ai dati anagrafici completi 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 in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

2) i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) 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 (E' QUINDI POSSIBILIE UN OFFERTA PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

4) 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);

5) copia di un valido documento d'identità;

6) 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.

L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto per il lotto in questione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato 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 ad avanzare 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 ed 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 di cui sopra;

2) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta presentata è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'articolo 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; diversamente, qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto rispetto 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.

Per il caso invece di una pluralità di offerte valide, si procederà – previo invito da parte del delegato agli offerenti – ad una gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) e mediante offerte in aumento da effettuarsi nel termine massimo di sessanta secondi dall'offerta precedente e con rilancio minimo non 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 invece la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, il delegato dichiarerà l'aggiudicazione in favore del migliore (sulla scorta delle indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita a cui si fa espresso rinvio) 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 è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, comunque entro il termine massimo di 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'articolo 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.

Tutte le attività che a norma dell'articolo 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice o dal cancelliere o dal giudice, sono eseguite da questo delegato nel luogo sopra indicato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia da prestare sull'immobile stesso oggetto di aggiudicazione.

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'articolo 38 del D. L.vo 10.09.1993 n° 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento 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'articolo 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.

Ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c., i creditori - a cui la presente è comunicata anche al fine di permettere la loro partecipazione alle operazioni di vendita - dovranno depositare eventuali copie delle istanze di assegnazione nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente presso lo studio in Acireale nella via Scaccianoce n. 50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto oggetto di vendita 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.

La liberazione degli immobili – se occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile – verrà effettuata da parte di questo stesso professionista quale nominato custode giudiziario, le cui spese resteranno a carico della procedura e fatto salvo il caso che l'aggiudicatario non lo esenti da tale incombenza.

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);

L'immobile oggetto di vendita potrà essere visionato – qualora già nella disponibilità del custode/professionista delegato - previo contatto con quest'ultimo al seguente recapito telefonico 347.9110415 ovvero tramite posta elettronica agli indirizzi sopra indicati, precisando tuttavia sin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega – alla quale si fa espresso ed integrale rinvio – si applicano le vigenti norme di legge. In caso di contrasto tra il presente avviso e l'Ordinanza di delega, varrà quanto indicato in Ordinanza.

La consulenza di stima ed i relativi allegati saranno consultabili previo appuntamento da fissarsi con il Professionista Delegato al seguente recapito telefonico 347.9110415 presso il predetto studio e comunque tutta la documentazione ivi visionabile (avviso di vendita, ordinanza di delega e consulenza tecnica d'ufficio) è ugualmente consultabile sui siti internet: www.giustizia.catania.it www.tribunaledicatania.it, www.astegiudiziarie.it .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Professionista delegato

Avv. Francesco Grasso Leanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009