

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 641/2014 + 912/2017**

Il sottoscritto avvocato Mariano Leonora, con studio in Via Perugia n. 10, nella qualità di Professionista Delegato, vista l'ordinanza di vendita del 20/11/2017, del Giudice delle Esecuzioni, con la quale è stata ordinata la vendita del compendio pignorato con delega al sottoscritto ex art. 591 bis c.p.c., ed i successivi provvedimenti di proroga del mandato,

AVVISA

che il **giorno 03 luglio 2025, alle ore 17:00**, presso lo studio del sottoscritto professionista sito in Catania, Via Perugia n. 10, avrà luogo la **vendita senza incanto** nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, del seguente LOTTO UNICO, così come descritto in seno alla consulenza tecnica cui si fa espresso rinvio, e precisamente così composto:

- **Unità immobiliare**, al momento occupata dal debitore esecutato, sita nel comune di Cesarò (ME), costituito da un edificio avente struttura in muratura e composto da tre elevazioni fuori terra con ingresso dalla via Ciappazzo n. 2, piano T - 1 - 2, avente una consistenza di vani cinque, cucina, doppi servizi e disimpegni e si completa con un balcone di affaccio sulla via Delle Grazie e un terrazzino chiuso a veranda sul prospetto Ovest. L'attuale costruzione è originata dalla fusione di due unità immobiliari contigue identificate in Catasto Fabbricati al Foglio 73, part. 1370 Categoria A/2, Cl 1, vani 6,0, rendita catastale € 213,81, ed al Foglio 73, particella 1372, Categoria A/6, Cl. 3, vani 2, rendita catastale € 42,35.

- **Locale deposito** costituito da un edificio composto da due elevazioni fuori terra, e si compone da un vano al piano terra e di un vano seminterrato, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 73, part. 1350, Categoria A/6, Cl 2, consistenza vani 2,0, rendita catastale 35,12.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla relazione di stima a firma dell'Ing. Salvatore Parisi, è emerso quanto segue: *“La planimetria catastale non è conforme alla situazione dei luoghi. L'attuale unità immobiliare nasce dalla fusione dell'unità identificata in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al Fg 73, part. 1370, con l'unità immobiliare adiacente e censita in catasto fabbricati del Comune*

di Cesarò (ME) al Fg. 73 part. 1372. Per l'unità immobiliare di cui alla part.lla 1372, non risultano allineate al momento le intestazioni catastali che riportano ancora i nominativi dei precedenti proprietari. Dall'esame della visura catastale storica dell'immobile adibito ad uso deposito, l'immobile risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Cesarò (ME) al foglio 73, particella 1350, Cat. A/6 classe 2, vani 2,0, R, C. Euro 35,12. Non risulta però essere depositata nessuna planimetria catastale e pertanto non è stato possibile confrontarla con lo stato dei luoghi. Riguardo all'edificazione del fabbricato ad uso abitativo oggetto del pignoramento, si rappresenta che sebbene la planimetria catastale risulta presentata nel 1980, risale sicuramente ad un'epoca anteriore al 1968, e tanto viene confermato dalla data di rilascio di una licenza edilizia (n° 78/68 del 31/08/1968) relativa ad un progetto di sopraelevazione. Da ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Cesarò (ME) e, dalle informazioni ricevute dal funzionario dell'UTC, non risultano licenze edilizie dell'immobile ad origine. Riguardo l'immobile accorpato (Part 1372), così come l'unità immobiliare adibita ad uso deposito, per quanto riportato nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Messina – Ufficio del Territorio (Allegato n° 18), risulta una dichiarazione di unità immobiliare urbana risalente al 1939. Pertanto di tali immobili non si rende necessaria la ricerca di eventuali licenze edilizie. Riguardo all'attuale consistenza dell'immobile ad uso abitativo che, come già detto risulta dalla fusione di due unità immobiliari, da ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Cesarò (ME) e, dalle informazioni ricevute dal funzionario dell'UTC, non risulta siano state presentate istanze di autorizzazione/concessione relative alla suddetta fusione, né relative alla realizzazione di una veranda di chiusura del terrazzino posto all'ultimo piano dell'edificio, pertanto tutte queste opere sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo. Risulta necessario evidenziare altresì che non si ha riscontro dell'esistenza dei certificati di abitabilità/agibilità. Da una ricerca effettuata presso l'U.T.C. del Comune di Cesarò e, dalle informazioni ricevute dal funzionario dell'UTC, non risultano presentate istanze di sanatoria. Poiché l'immobile ad uso abitativo non può essere ricondotto allo "status ante" ne consegue che, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti ammontano ad € 3.532,26.". Il tutto come meglio descritto nella suddetta relazione tecnica alla quale si rimanda.

PREZZO BASE D'ASTA COMPLESSIVO € 20.248,00
(ventimiladuecentoquarantaotto/00).

OFFERTA MINIMA: € 15.186,00 (quindicimilacentoottantasei/00).

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (mille/00).

La suddetta unità immobiliare verrà venduta alle seguenti condizioni:

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o per 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.

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto in regola con il bollo, presso i suddetti locali entro le ore 13:00, del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, in duplice busta chiusa secondo le seguenti modalità a pena di inefficacia dell'offerta:

sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo – 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 od 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 inoltre deve 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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del

giudice tutelare; se l'offerente agisce quale 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 dell'offerta, **di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta (è, quindi, possibile una offerta pari al 75% del prezzo base)**;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere in ogni caso 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 Professionista Delegato per un importo pari al 10% cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'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**).

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 per il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed 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 sarà 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 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 aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita in 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.

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 ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese 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 dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si precisa inoltre che:

1) Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse, oppure contattando il delegato/custode telefonando al numero 095/2162829, dal lunedì al giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00.

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 sito in Catania, Via Perugia n. 10, ove dovranno essere presentate, nei termini di legge, anche le istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..

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

4) 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 D.Lvo 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.

5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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 a carico 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 e voltura).

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

10) Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad 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..

11) La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile ed in particolare l'offerta non è efficace:

- a) se perviene oltre il termine di presentazione sopra indicato;
- b) se è inferiore di oltre un quarto del prezzo base come sopra determinato;
- c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.



Il professionista delegato, infine, avvisa che la perizia di stima e l'ordinanza di delega sono visibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.giustizia.catania.it.

Catania li, 01 aprile 2025



Il Professionista Delegato
Avv. Mariano Leonora



Avv. Mariano Leonora

