

# **STUDIO LEGALE LEONARDI**

**Avv. Giuseppina Leonardi**

Patrocinante in Cassazione

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione esecuzione immobiliare

Proc. esec. imm.re n. 237/2016 R.G.Es.

**AVVISO DI VENDITA PRESSO IL VENDITORE**

(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

La sottoscritta avv. Giuseppina Leonardi, C.F. LNRGPP56S73Z133G, con studio in Corso Italia, 72 (CT) delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 237/2016 R.G.Es.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

## **AVVISA**

che il giorno **12 NOVEMBRE 2025 ORE 9:30**, presso Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sita in Catania, Corso delle Province, 203 - Scala E, si procederà alla vendita senza incanto del compendio pignorato, costituito dal bene infra descritto.

Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato sito in Catania, Corso Italia n.72, 8° piano, previo appuntamento telefonico (095535329).

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un piccolo fabbricato per civile abitazione, sito in Catania, via Murifabbro nn 14-16, composto da locale cantina, cortile e giardinetto pertinenziale al piano sottostrada, da due vani e accessori al piano terra e da tre vani ed accessori al primo piano. In Catasto fabbricati del Comune di Comune al foglio 69 particella 973: sub.1, cat. A/4, cl. 4, cons. 4 vani, sup. catastale totale 75 mq, (PT e S1); sub. 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 4 vani, sup. catastale totale 73 mq (P1).

Prezzo Base: €. 32.484,37

Offerta Minima €. 24.363,28

**Cauzione: 20% del prezzo offerto**

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 31.01.1940 in assenza di titolo abilitativo.

Dagli accertamenti esperiti presso l'UTC di Catania, il CTU ha accertato che per il fabbricato non è stato rilasciato nessun titolo di agibilità.

L'esperto stimatore, esaminate le planimetrie catastali, ha riscontrato una la distribuzione interna dei vani, sia del piano primo e sia del piano terra. Fedele, infine, è lo stato dei luoghi del piano sotto-strada rispetto la planimetria catastale storica al netto di una scala interna che, verosimilmente, si ritiene essere stata demolita.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, che deve essere consultata

dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte di coloro che presenteranno eventuali offerte d'acquisto

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., che dovranno essere depositate entro le **ore 11:00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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'immobile viene 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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sono gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre sono a carico della procedura esecutiva onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **duplice busta chiusa**.

Sulla **prima busta** (busta esterna) dovranno essere indicate, previa identificazione, le sole generalità di chi materialmente presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. 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 (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, **in regola con il bollo**, con le seguenti indicazioni:

- 1) 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. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali **benefici fiscali** previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata e, in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 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 possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato per l'individuazione della migliore offerta);
- 5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella busta chiusa – una fotocopia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente nonché, **a pena di inefficacia dell'offerta**, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato - avv. Giuseppina Leonardi -, per un importo pari **al venti 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 per l'individuazione della migliore offerta).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, va indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva

facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base sopra determinato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al 20% del prezzo offerto.

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 il giorno fissato per la vendita.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste saranno aperte, alla sola presenza di coloro che si dichiareranno offerenti per il bene posto in vendita; contestualmente si procederà alla deliberazione sull'offerta a norma degli artt. 572 e 573 c.p.c ed in particolare:

- a) Qualora venga presentata una sola offerta valida ed efficace per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.
- b) Qualora venga presentata una sola offerta valida ed efficace pari al 75% del prezzo base, la stessa potrà essere accolta solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. e non si ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- c) Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide ed efficaci, 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 base indicato nel presente 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dichiarerà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Sarà ritenuta "miglior offerta", ai sensi dell'art. 573, comma 3°, c.p.c., l'offerta più alta, quella per la quale sono previsti tempo di pagamento più brevi, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o in mancanza, nel termine perentorio 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 gli 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. 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.

# STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

\* \* \*

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. il creditore fondiario dovrà, entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, depositare e comunicare al delegato la nota riepilogativa del credito dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c.;

\* \* \*

- Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse;

- le richieste saranno evase entro il termine di dieci giorni dalla medesima, decorrente dal trentesimo giorno antecedente la data fissata per la vendita;

- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito in Catania, C.so Italia n.72, 8° piano;

- 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. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21.01.76 n.7, ovvero ai sensi dell'art.38 del D. Lgs. 10.09.93 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante - che ne ha fatto richiesta 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;

- gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, copia del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it). e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.

- **Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge in materia.**

Catania, 02.07.2025

Il Professionista Delegato

avv. Giuseppina Leonardi

