



## VILLA, SANT'AGATA LI BATTIATI

LOTTO UNICO: 1) villa per civile abitazione sita in Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT), via Cagliari n.1, P.T.-1-2, di 15,5 vani catastali; secondo la C.T.U. agli atti, l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra con copertura a falde, all'interno di un lotto di terreno recintato da mura in muratura di pietrame e calcestruzzo. Al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT), foglio 1, p.lla 30, sub 5, via Cagliari n. 1- piano T-1-2, categoria A/8, vani 15,5, r.c. € 2.641,68

### RIVOLGERSI A:

GIUDICE:

**Floriana Gallucci**

DELEGATO:

**Gianfranco Inzirillo**

### INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:

**1**

BASE D'ASTA:

**€ 664.453,13**

AUMENTO OFFERTE:

**€ 13.000,00**

CAUZIONE:

**€ 66.445,31**

### TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:

**22/02/2018 ore 17:00**

### DOVE:

#### MODALITÀ DEPOSITO:

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore a pena di inefficacia di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 498.339,85 (euro quattrocentonovantottomilatrecentotrentanove virgola ottantacinque). Chiunque intenda partecipare, dovrà presentare le offerte di acquisto, senza incanto, presso il sottoscritto in Catania, piazza Trento n.2, entro e non oltre le ore 19.00 del 21 febbraio 2018. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare, presso lo studio del delegato in Catania, istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. Le offerte d'acquisto saranno aperte ed esaminate il 22 febbraio 2018 alle ore 17.00 presso il suddetto studio in Catania, alla presenza dei soli offerenti, e dovranno essere presentate, in duplice busta chiusa, come di seguito specificato: 3 1) sulla prima busta - ovvero quella esterna - dovranno essere indicate, solo ed esclusivamente, le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; 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. 2) L'offerta di acquisto, in bollo, dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia ed, in caso di comunione legale, i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge), recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 a pena di inefficacia dell'offerta di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita; 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; 3. 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 al delegato avv. Gianfranco Inzirillo per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; 4. salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente; 5. la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; 6. In caso di presentazione di una sola offerta efficace il professionista delegato procederà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita; 7. in caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita il professionista delegato procederà all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 8. in caso di più offerte valide, si procederà alla 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 ad € 13.000,00 (euro tredicimila//00) per il lotto unico; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; 9. in caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, 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; 10. in caso di aggiudicazione anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., 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, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme

versate. 5 Ove 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 Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario verserà direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41, 4<sup>o</sup> comma, del Decreto Legislativo n. 385/1993, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa) e verserà l'eventuale residuo al delegato; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente. Il professionista delegato, inoltre, RENDE NOTO: a) che si trova depositata agli atti la consulenza tecnica di stima degli immobili, della quale potrà essere presa visione, unitamente agli allegati, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Catania, piazza Trento n. 2, ogni lunedì e giovedì dalle 16.00 alle 19.00, previo avviso; inoltre l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it); b) 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; c) 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. 6 Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi urbanistiche, si precisa che, con riferimento al LOTTO UNICO, secondo la relazione del C.T.U., Ingegnere Oreste Giglio, depositata in atti, la villa risulta essere provvista di concessione edilizia in sanatoria del 21 giugno 2010 con pratica edilizia n. 214 e numero di protocollo 2317 rilasciata dal Comune di Sant'Agata Li Battiati (CT), ma non ancora ritirata. Dal raffronto dei dati emergenti sia in sede di sopralluogo, che dalle corrette planimetrie catastali reperite, il CTU, nella sua consulenza, ha attestato e accertato "una non conformità, in quanto al piano terra si è creata una differente distribuzione degli ambienti nonché la presenza di una scala interna, non presente negli elaborati architettonici della villa, che permette l'accesso al primo piano, anch'esso realizzato, per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti, diversamente". Il secondo piano mansardato - che negli elaborati architettonici presentati al Comune di Sant'Agata Li Battiati per la richiesta della concessione edilizia in sanatoria, risulta essere di un vano - allo stato attuale è suddiviso in sei vani e tre servizi igienici. I prospetti della villa sono, invece, conformi agli elaborati architettonici presentati. La tipologia d'abuso riscontrata dal CTU, secondo quanto dallo stesso dichiarato, può essere regolarizzata, da un punto di vista urbanistico, presentando una variante alla vecchia concessione edilizia ed i costi possono, a tal proposito, essere quantificati in € 20.000,00. Per quanto riguarda il corpo di fabbrica accessorio alla villa, secondo quanto dichiarato dal C.T.U., "...a parte la planimetria catastale reperita, che evidenzia una superficie di 81 mq. inerente solo il piano terra, nessuna documentazione è stata reperita che ne accerti la conformità urbanisticoedilizia e la conseguenza di ciò è il fatto che si possa ritenere completamente abusivo e non sanabile il primo piano realizzato". 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. 7 Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio in Catania, piazza Trento n.2, nei giorni e nelle ore indicati sub a), ad eccezione della vendita senza incanto che si effettuerà il 22 febbraio 2018. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. 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. Gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso

(trascrizione, registrazione e voltura) sono a carico dell'aggiudicatario. Gli onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese sono a carico della procedura. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, con spese a carico della procedura. Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato, qualora sia nominato anche custode, al numero di telefono 095-448499, oppure tramite la seguente e-mail: [avv.ginzirillo@gmail.com](mailto:avv.ginzirillo@gmail.com). Si specifica che il delegato è stato nominato custode dei beni in vendita. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. L'avviso di vendita, oltre che secondo le modalità di legge, sarà pubblicato sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dove sarà consultabile almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto e su "La Sicilia" almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto. Inoltre, vi sarà l'inserimento dei dati relativi ai lotti posti in vendita all'interno della cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste", con accesso dal sito web [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv) e dal sito web del 8 Tribunale [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e, poi, la pubblicazione di un avviso di vendita sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it) per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto. Il giudice ha, altresì, disposto, la pubblicazione sui siti Internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it); [www.annunci.repubblica.it](http://www.annunci.repubblica.it) di un avviso sintetico e la pubblicazione di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima sul quotidiano regionale "La Repubblica Palermo Edizione Regionale". Catania, li 29 novembre 2017 Avv. Gianfranco Inzirillo

---

TERMINI DEPOSITO:

**21/02/2018 ore 19:00**

---

LUOGO DI VENDITA

presso lo studio del delegato in Catania, Piazza Trento n. 2

---