

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

(Proc. Esec. N. 710/14 R.G. Esec.)

L'**Avv. Salvatore Palazzo**, delegato con ordinanza del 18/12/2017 dal G.E. Dott.ssa Venera Fazio, **in forza dei provvedimenti emessi il 5/4/2023 e il 23/11/2023**, avvisa che il **26 marzo 2024, ore 16.00**, presso la sede della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate) in Catania Via Alberto Mario n. 56, procederà alla **vendita senza incanto**, in unico lotto, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, del seguente immobile:

LOTTO UNICO: Piena proprietà del **terreno** sito in Comune di Catania (CT), via Nuovalucello, foglio 7, particelle 292, 293, 424, 425, 1117,1118, 2120, 2123, 2130, 2131, 2132, 3085, 3087, 3088, 3089, 3090, 3092, 3096 e 3098, esteso mq 38.482 circa. All'interno del fondo è presente un piccolo fabbricato, catastalmente individuato dalla particella 424, diruto e privo di copertura. Nell'estrema porzione Sud - Ovest della particella 2120 è presente un piccolo tratto di strada non riportata nella planimetria catastale che collega la via Giovannino ad un complesso residenziale posto lungo il confine Ovest del fondo. Il terreno nel suo insieme confina a Sud - Est con la via Nuovalucello, a Nord con terreni in ditta a terzi, ad Ovest con terreni in ditta a terzi, con complesso immobiliare, con terreni catastalmente in ditta al Comune di Catania.

Il terreno è incolto e caratterizzato da una elevata percentuale di roccia affiorante di origine vulcanica, presenta prevalentemente giacitura acclive ad eccezione di alcune piccole aree dove sono stati eseguiti interventi di livellamento con mezzi meccanici.

L'immobile è nel possesso del Custode Giudiziario.

Prezzo base € 409.350,57 (oltre IVA)

Offerta minima € 307.012,92 (oltre IVA)

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad € 8.000,00.

Situazione urbanistica: Dalle risultanza del Certificato di destinazione urbanistica le particelle pignorate ricadono in zona F, G e sede stradale, il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

Si precisa che a seguito di istanza del CTU, a ciò autorizzato dal G.E. con provvedimento del 29/07/2022, la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania con nota del 14/02/2023, prot.2510, ad integrazione della nota dello stesso ente prot. 557/2 del 16/01/2023, ha dato atto della definitiva eliminazione del vincolo boschivo che insisteva sulle particelle poste in vendita e della insussistenza di cause ostative alla conseguente correzione ed aggiornamento della cartografia tematica del Piano Paesaggistico della Provincia di Catania e della cartografia forestale, assicurando che, in attesa di tale correzione ed aggiornamento, il vincolo boschivo, se pur ancora riscontrabile nelle cartografie, è da considerarsi rimosso e non più operativo. Si rimanda sul punto alla relazione del 15/2/2023 a firma dell' Ing. Giuseppe Leone.

In ogni caso, per eventuali ulteriori irregolarità, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni legislative in materia di trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive, purché

presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto **fino al 25 marzo 2024, dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 12.00**, presso la sede della P.A.V.I.D. in Catania Via Alberto Mario n. 56.

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, **il 26 marzo 2024, ore 16.00**, nello stesso luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate il nominativo di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche un pseudonimo dell'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, nessuna 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, che recherà all'esterno l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta ed all'interno l'offerta di acquisto, in regola con il bollo, recante l'indicazione:

1) delle generalità complete dell'offerente, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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. Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- 2) dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**
- 4) del termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- 5) di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerente dovrà, inoltre, prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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..

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.

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

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 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 non si ritenga di disporre una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, sarà indetta tra gli offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta; l'offerta in aumento non potrà essere inferiore al **2%** del prezzo base sopra indicato, arrotondato al migliaio di euro più prossimo.

Ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nell'offerta, ovvero in mancanza di indicazione non oltre **centoventi giorni** dall'aggiudicazione; unitamente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma corrispondente al 20% del prezzo di aggiudicazione, ovvero pari agli eventuali maggiori importi derivanti dalla tassazione del decreto di trasferimento che saranno quantificati dal Delegato, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nell'ipotesi di vendita di immobile gravato da ipoteca di natura fondiaria l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855, C.C., e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

Il mancato pagamento del prezzo e delle spese, nel termine di cui sopra, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato aggiudicherà l'immobile al migliore offerente, ed in caso di offerte

di pari importo, al primo partecipante, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile offrendo il pagamento del prezzo base.

Tutti gli oneri fiscali, trascrizione, voltura catastale ed onorari di cancellazione, saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che graveranno sulla procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, ed è fatta a corpo e non a misura. Nella vendita forzata non si applicano le norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede della P.A.V.I.D., in Catania, via Alberto Mario n. 56. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o le istanze di partecipazione all'incanto.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a spese e cura della procedura; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisiti presso la sede della P.A.V.I.D. ogni lunedì e giovedì dalle ore 10 alle ore 12. Per informazioni telefoniche contattare la P.A.V.I.D. nei giorni di lunedì,

mercoledì e venerdì dalle ore 10 alle ore 12 (Tel. 095/388875; Fax 095/7110939).

Per l'eventuale visione dell'immobile contattare il Custode Giudiziario Avv. Salvatore Palazzo inoltrando richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it).

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

Visione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e perizia sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it.

Il presente avviso di vendita è soggetto a pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Palazzo

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

