

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Giudizio divisionale endoesecutivo n. 11198/2023 R.G.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. **Salvatore Palazzo**, delegato con ordinanza del 23/04/2024 dal Giudice del Tribunale di Catania dott.ssa Venera Fazio, avvisa che **l'8 novembre 2024, alle ore 16.30**, 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 più lotti, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, dei seguenti beni:

LOTTO n. 2 (così indicato nella perizia di stima)

Piena proprietà del locale sito in Paternò (CT) Via Nazario Sauro n. 122/124, angolo via Dei Combattenti, piano terra, composto da un ampio vano unico + box accoglienza + un servizio igienico, di circa mq. 280, censito al foglio 50 part. 250 sub. 8 (ex sub. 1), Via Dei Combattenti n. 30, Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 280 mq, superficie totale 288 mq., Rendita Euro 809,80. Confinante a nord/est con la particella 270 e con il vano scala condominiale, a nord/ovest con la particella 60, a SUD/EST con la via dei Combattenti, a sud/ovest con la via Nazario Sauro.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che la difformità riscontrata tra lo stato di fatto rispetto alla pianta catastale, riguarda una modesta diversa distribuzione interna dell'immobile, con la realizzazione di un servizio igienico e un box accoglienza. Tale variazione è regolarizzabile sotto il profilo urbanistico e successivamente catastale, applicando il DPR 380/01 - C.I.L.A. con sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. Va considerato inoltre la redazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato e la nuova catastazione con modello Docfa, per un importo pari a circa € 1.500,00. La costruzione è stato oggetto di Progetto originario approvato con provvedimento della C.E.C. in data 31/08/1968 e successiva variante in data

14/07/1970 - piano terra e piano primo e di Autorizzazione Abitabilità, piano terra e primo, in data 13/02/1974.

Prezzo base € 67.000,00.

Offerta minima € 50.250,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00

LOTTO n. 3 (così indicato nella perizia di stima)

Piena Proprietà dell'appartamento sito in Paternò (CT) Via Dei Combattenti n. 3, angolo via Nazario Sauro, piano primo, composto da vano ingresso + ampio vano soggiorno + ampia cucina abitabile + due camere da letto + due servizi igienici + vano ripostiglio + un ampio balcone con esposizione sud-ovest + accesso al pozzo luce interno, della superficie utile di mq. 110,98 e commerciale di mq. 134,28, censito al foglio 50, part. 250, sub. 2, Via Dei Combattenti n. 30, Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 137 mq., Rendita Euro 511,29. Confinante a nord con altra unità abitativa della stessa ditta sub 3, ad est con altra unità abitativa della stessa ditta sub 3 e con il vano scala condominiale, a ovest con la via Nazario Sauro, a sud con la via dei Combattenti.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che la difformità riscontrata tra lo stato di fatto rispetto alla pianta catastale, riguarda una modesta diversa distribuzione interna dell'immobile. Tale variazione è regolarizzabile, sotto il profilo urbanistico e successivamente catastale, applicando il DPR 380/01 - C.I.L.A. con sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. Va considerato inoltre la redazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato e la nuova catastazione con modello Docfa, per un importo pari a circa € 1.500,00. La costruzione è stato oggetto di Progetto originario approvato con provvedimento della C.E.C. in data 31/08/1968 e successiva variante in data 14/07/1970 - piano terra e piano primo e di Autorizzazione Abitabilità, piano terra e primo, in data 13/02/1974.

Prezzo base € 49.000,00

Offerta minima € 36.750,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1000,00.

LOTTO n. 4 (così indicato nella perizia di stima)

Piena proprietà dell'appartamento sito in Paternò (CT) Via Dei Combattenti n. 3, angolo via Nazario Sauro, piano primo, della superficie utile di mq. 138,87 e commerciale di mq. 157,45, composto da vano ingresso + ampio vano soggiorno + ampia cucina abitabile + due camere da letto + un servizio igienico + un ampio balcone con esposizione ovest + accesso al pozzo luce interno, censito al foglio 50, part. 250, sub 3, Via Dei Combattenti n. 30, Piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 157 mq., Rendita Euro 511,29. Confinante a nord con la particella 60, ad est con la particella 270, a ovest con la via Nazario Sauro, a sud con appartamento della stessa ditta sub 2.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che alla data del sopralluogo del 18/01/2018, è stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale dell'immobile. La costruzione è stato oggetto di Progetto originario approvato con provvedimento della C.E.C. in data 31/08/1968 e successiva variante in data 14/07/1970 - piano terra e piano primo e di Autorizzazione Abitabilità, piano terra e primo, in data 13/02/1974.

Prezzo base € 60.000,00

Offerta minima € 45.000,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00

LOTTO n. 5 (così indicato nella perizia di stima)

Piena Proprietà dell'appartamento dell'appartamento sito in Paternò (CT) Via Dei Combattenti n. 3, piano secondo, della superficie utile di mq. 97,52 e commerciale di mq. 115,93, composto da vano ingresso + ampio vano soggiorno + ampia cucina abitabile + due camere da letto + due servizi igienici + un ampio balcone con esposizione sud-ovest., censito al foglio 50, part. 250, sub. 4 (già particella 250 subb. 1, 2, 3), Via Dei Combattenti n. 30, Piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 118 mq., Rendita Euro 511,29. Confinante a nord con la particella 60, ad est con la particella 270, a ovest con la via Nazario Sauro, a sud con appartamento della stessa ditta sub 5.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che la difformità riscontrata tra lo stato di fatto rispetto alla pianta catastale, riguarda una modesta diversa distribuzione interna dell'immobile. Tale variazione è regolarizzabile, sotto il profilo urbanistico e successivamente catastale, applicando il DPR 380/01 - C.I.L.A. con sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. Va considerato inoltre la redazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato e la nuova catastazione con modello Docfa, per un importo pari a circa € 1.500,00. L'appartamento in questione, sito al secondo piano della palazzina, è stato oggetto di "sopraelevazione" come riporta la visura storica, e se anche catastato, non ha alcuna autorizzazione edilizia, pertanto è da ritenersi sotto il profilo urbanistico, edificato senza alcun titolo edificatorio.

Prezzo base € 13.000,00

Offerta minima € 9.750,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1,000,00

LOTTO n. 6 (così indicato nella perizia di stima)

Piena Proprietà dell'appartamento dell'appartamento sito in Paternò (CT) Via Dei Combattenti n. 3, piano secondo, della superficie utile di mq. 123,03 e commerciale di mq. 152,34, composto da vano ingresso + ampio vano soggiorno + ampia cucina abitabile + due camere da letto + un servizio igienico + lavanderia + un ripostiglio + un ampio balcone e terrazzo coperto con esposizione sud-ovest, censito al foglio 50, part. 250, sub. 5 (già particella 250 subb. 1, 2, 3), Via Dei Combattenti n. 30, Piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 152 mq., Rendita Euro 511,29. Confinante a nord con la particella 60, ad est con la particella 270, a ovest con la via Nazario Sauro, a sud con appartamento della stessa ditta sub 4.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che alla data del sopralluogo del 18/01/2018, è stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la pianta catastale dell'immobile. L'appartamento in questione, sito al secondo piano della palazzina, è stato oggetto di "sopraelevazione" come riporta la visura storica, e se anche catastato, non ha alcuna autorizzazione edilizia, pertanto è da ritenersi sotto il profilo urbanistico, edificato senza alcun titolo edificatorio.

Prezzo base € 17.000,00

Offerta minima € 12.750,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00

LOTTO n. 7 (così indicato nella perizia di stima)

Piena Proprietà dell'appartamento dell'appartamento sito in Paternò (CT) Via Dei Combattenti n. 3, piano terzo, della superficie utile di mq. 93,23 e commerciale di mq. 113,26, composto da vano ingresso + ampio vano soggiorno + ampia cucina abitabile + due camere da letto + un servizio igienico + lavanderia + un ripostiglio + un ampio balcone con esposizione sud-ovest, censito al foglio 50, part. 250, sub 6, (già particella 250 subalterni 1, 2, 3), Via Dei Combattenti n. 30, Piano 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 115 mq., Rendita Euro 511,29. Confinante a nord con appartamento della stessa ditta sub 7, ad est con appartamento della stessa ditta sub 7 e con la scala condominiale, a ovest con la via Nazario Sauro, a sud con la via Dei Combattenti.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che la difformità riscontrata tra lo stato di fatto rispetto alla pianta catastale, riguarda una modesta diversa distribuzione interna dell'immobile. Tale variazione è regolarizzabile, sotto il profilo urbanistico e successivamente catastale, applicando il DPR 380/01 - C.I.L.A. con sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. Va considerato inoltre la redazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato e la nuova catastazione con modello Docfa, per un importo pari a circa € 1.500,00. L'appartamento in questione, sito al terzo piano della palazzina, è stato oggetto di "sopraelevazione" come riporta la visura storica, e se anche catastato, non ha alcuna autorizzazione edilizia, pertanto è da ritenersi sotto il profilo urbanistico, edificato senza alcun titolo edificatorio.

Prezzo base € 12.000,00

Offerta minima € 9.000,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1000,00

LOTTO n. 8 (così indicato nella perizia di stima)

Piena Proprietà dell'appartamento dell'appartamento sito in Paternò (CT) Via Dei Combattenti n. 3, piano terzo, della superficie utile di mq. 122,29 e commerciale di mq. 151,34, composto da piccolo vano d'ingresso + ampio vano cucina/soggiorno + tre camere da letto + un servizio igienico + lavanderia + un ampio balcone e terrazzo coperto con esposizione sud-ovest, censito al foglio 50, part. 250, sub 7 (già particella 250 subalterni 1, 2, 3), Via Dei Combattenti n. 30, Piano 3, categ. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie totale 148 mq., Rendita Euro 426,08. Confinante a nord con la particella 60, ad est con la particella 270, a ovest con la via Nazario Sauro, a sud con appartamento della stessa ditta sub 6.

STATO OCCUPATIVO:

Sono in corso le operazioni del Custode Giudiziario per accertate l'attuale stato di occupazione dell'immobile.

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA:

Dalla CTU si evince che la difformità riscontrata tra lo stato di fatto rispetto alla pianta catastale, riguarda una modesta diversa distribuzione interna dell'immobile. Tale variazione è regolarizzabile, sotto il profilo urbanistico e successivamente catastale, applicando il DPR 380/01 - C.I.L.A. con sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. Va considerato inoltre la redazione della C.I.L.A. a firma di tecnico abilitato e la nuova catastazione con modello Docfa, per un importo pari a circa € 1.500,00. L'appartamento in questione, sito al terzo piano della palazzina, è stato oggetto di "sopraelevazione" come riporta la visura storica, e se anche catastato, non ha alcuna autorizzazione edilizia, pertanto è da ritenersi sotto il profilo urbanistico, edificato senza alcun titolo edificatorio

Prezzo base € 17.000,00

Offerta minima € 12.750,00

In caso di gara tra più offerenti, il rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00

* * *

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio. In ogni caso, per eventuali irregolarità degli immobili posti in vendita, 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 7 novembre 2024 dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 12**, 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, **l'8 novembre 2023, ore 16.30** nello stesso luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità 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, contenente all'esterno l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta ed all'interno la domanda di partecipazione, 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 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. 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, a pena di inefficacia, 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.

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".

Catania 25/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Palazzo

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