

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Giudizio di divisione giudiziale n. 5306/2017 R.G.

L'avv. Filippo Budello professionista delegato, nominato con ordinanza di vendita endoesecutiva emessa dal G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, il 28.03.2019, delegato alle operazioni di vendita del giudizio di divisione giudiziale, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. ed in virtù della Circolare della VI Sez. Civile del Tribunale di Catania del 10.04.2018,

**AVVISA**

*che il giorno 24.01.2025 alle ore 17.00, presso la sede dell'A.V.E.C. (Associazione Vendite e Custodie), sita in Catania, Via Impallomeni n. 43, si procederà alla vendita senza incanto in due lotti nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, del seguente bene immobile:*

**Lotto n.1**

**Terreno** sito in Castel di Judica, contrada Turcisi, al N.C.T. del Comune di Castel di Judica, al foglio 27, particella 34, 52, 71 (Fabbricato rurale) 100,90,30,32,79,193,194,208,209,210,33,165,80 così meglio specificato in catasto:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
27	209	agrumeto	U	01,05,00	€ 233,18	€ 105,74
27	210 AA	seminativo	4	00.74.84	€ 13,53	€ 4,64
27	210 AB	agrumeto		01.57.00	€ 348,66	€ 158,11
27	33	seminativo	5	00.20.80	€ 1,61	€ 0,64
27	80			00.68.16	€	€
27	165	agrumeto	U	00.43.30	€ 96,16	€ 43,61
27	100 AA	seminativo	4	00.06.30	€ 1,14	€ 0,39
27	100 AB	agrumeto		00.12.00	€ 26,65	€ 12,09
27	208	seminativo	5	00.60.00	€ 4,65	€ 1,86
27	193	sem. arb.	3	00.01.68	€ 0,69	€ 0,22
27	194 AA	seminativo	4	00.18.62	€ 3,37	€ 1,15
27	194 AB	agrumeto		02.55.00	€ 566,29	€ 256,81
27	30	agrumeto	U	00.24.22	€ 53,79	€ 24,39
27	32	seminativo	3	00.33.20	€ 20,58	€ 4,49
27	79 AA	seminativo	3	00.17.88	€ 11,08	€ 2,31
27	79 AB	agrumeto		02.00.00	€ 444,15	€ 201,42
27	34 AA	seminativo	4	00.94.33	€ 17,05	€ 5,85
27	34 AB	agrumeto		00.94.47	€ 209,80	€ 95,14
27	52			00.02.10	€	€
27	71	fabbr.Rurale		00.00.24	€	€
27	90 AA	uliveto		00.08.39	€ 4,55	€ 2,82
27	90 AB	agrumeto		03.25.61	€ 723,10	€ 327,92

**Prezzo base € 126.563,00.**

**In caso di gara fra più offerenti, l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore a € 3.000,00**

#### **Situazione urbanistica**

Dalla CTU si evince che trattasi di un terreno agricolo destinato a coltivazione di agrumi della superficie complessiva di Ha 16.23.14.

Il CTU ha riscontrato nel corso del sopralluogo che nella superficie approssimativamente individuata dalle particelle catastali: 32, 33 e 208, è stato realizzato un vaso artificiale di raccolta e rilancio delle acque irrigue. Detto "laghetto artificiale" della presumibile portata di mc

60.000 circa, non solo non risulta catastalmente, ma non è dotato delle idonee e necessarie autorizzazioni di legge.

Pertanto è necessaria la regolarizzazione dell'invaso artificiale per un costo di circa euro 5.000,00 già decurtato dal prezzo base d'asta.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

## **Lotto n.2**

**1. Deposito** sito in Santa Maria di Licodia, strada provinciale Maccarrone (Schettino), posto al piano terra, posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia, al foglio 33, particella 296, subalterno 1, categoria C/2 cl 4, consistenza mq 1336, rendita catastale € 2.690,94;

**2. appartamento** sito in Santa Maria di Licodia, strada provinciale Maccarrone (Schettino), posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia, al foglio 33, particella 296, subalterno 2, categoria A/4 cl 3, di vani 4,5, rendita catastale € 111,55;

**3. appartamento** strada provinciale Maccarrone (Schettino), posto al piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia, al foglio 33, particella 296, subalterno 3, categoria A/4, cl 1, vani 4, , rendita catastale € 81,34;

**4. deposito** sito in Santa Maria di Licodia, strada provinciale Maccarrone (Schettino), posto al piano terra, posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia, al foglio 33, particella 308, subalterno 1, categoria C/1,cl 1, consistenza mq 25 , rendita catastale € 30,99;

**5. deposito** sito in Santa Maria di Licodia, strada provinciale Maccarrone (Schettino), posto al piano terra, posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia, al foglio 33, particella 308, subalterno 2, categoria C/2,cl 1, consistenza mq 27 , rendita catastale € 33,47;

**6. deposito** sito in Santa Maria di Licodia, strada provinciale Maccarrone (Schettino), posto al piano terra, posto al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia, al

foglio 33, particella 308, subalterno 3, categoria C/2,cl 1, consistenza mq 21 , rendita catastale € 26,03;

**Prezzo base € 205.665,00.**

***In caso di gara fra più offerenti, l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore a € 4.500,00***

***Situazione urbanistica***

Dalla CTU risulta che gli immobili oggetto di divisione sono stati costruiti antecedentemente al 01.09.1967.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

L'offerente potrà presentare offerta d'acquisto **fino alle ore 19.30 del 23/1/2025 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30**, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, il **giorno 24/01/2025 ore 17.00** nel 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 – 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 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 per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia:

- 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 e 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 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 i quali l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;**
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere 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 delegato per un importo pari al 10 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 dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

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..

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 il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
3. se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite.

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 pari o superiore al prezzo base, la stessa è 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 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 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 adesioni degli offerenti, 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.

L'aggiudicatario dovrà versare il 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; 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 della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si precisa, inoltre, che:

- gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, contattando il delegato/custode;
- tutte le attività, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso la sede dell'A.V.E.C.;
- 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 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, 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;
- 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;
- qualora al momento della vendita l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il custode procederà alla liberazione dello stesso, con spese a carico della procedura esecutiva, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti;
- 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);

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

Il professionista delegato, inoltre, avverte che:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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;
- 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.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso la sede dell'A.V.E.C. ogni martedì e giovedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30, previo appuntamento (tel. 095/8175684 – fax 095/7286124 - email [avec2016@outlook.it](mailto:avec2016@outlook.it)). Ai medesimi recapiti è possibile contattare il delegato per l'eventuale visione dell'immobile.

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), Il presente

avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e mediante pubblicazione sul quotidiano "La Sicilia".

Catania, 1.10.2024.

Il professionista delegato

Avv. Filippo Budello nq