

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
(Proc. Esec. N. 48/2014 R.G. Esec.)

L'Avv. Giovanni Fichera, delegato con ordinanza del 19/06/2024 dal G.E. Dott.ssa Patrizia Cavallaro, avvisa che il **08 maggio 2025 ore 18.30**, presso la sede della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate) sede di Caltagirone, in Via Mario Milazzo n. 198, procederà alla **vendita senza incanto**, in unico lotto, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, del seguente immobile, e precisamente:

Lotto Unico: piena proprietà del fabbricato destinato ad attività artigianale e commerciale sito in Palagonia (CT), contrada San Damiano, via Giovanni Falcone snc, (strada da denominare in ctu – strada IV snc in relazione notarile); l'edificio consta di tre elevazioni, collegate attraverso vano scala interno, di cui due fuori terra ed una semi-interrata (oltre al piano sottotetto) ed è circondato da corte di pertinenza pavimentata.

Il piano seminterrato è adibito a deposito ed ha una superficie calpestabile di circa mq. 101, ad esso si accede sia dal vano scala che dalla scivola posta nella corte del fabbricato; il piano terra risulta essere adibito in parte ad attività artigianale per circa mq. 88; il piano primo ha una superficie di circa mq. 90 e la restante parte a terrazza coperta con superficie di circa mq. 83; il piano sottotetto ha un'altezza al colmo di circa 2m; così come descritto nella relazione di C.T.U. in atti e a cui si rimanda.

La corte su cui insiste il fabbricato è delimitata a nord da strada pubblica denominata via Giovanni Falcone e per i restanti lati da proprietà private.

L'edificio risulta edificato regolarmente in base alla C.E. n. 01/03 del 24.06.2003 e successivo permesso di agibilità n. 92 del 06.12.2006; non sono state riscontrate difformità in sede di CTU.

L'immobile si compone del subalterno n. 2 e del n. 3, mentre il subalterno n.1 è costituito da corte e vano scala. Catastalmente i beni sono identificati come segue:

- b.c.n.c. censito al foglio n.18 part.1013 sub. 1, comune ai sub. 2 e 3 costituito da corte e vano scala;
- laboratorio artigianale per la produzione di pane posto al piano terra e seminterrato, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 2;
- attività commerciale posta a piano terra e primo piano, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 3.

La superficie coperta è circa 168 mq.

Per la corte e il vano scala, nonché per il laboratorio artigianale per la produzione di pane (piano terra e seminterrato) non è prevista la certificazione energetica; l'attività commerciale posta a piano terra e primo piano rientra nella classe energetica C, come da attestazione APE in atti del 12.06.2015.

L'area è sita in zona "C2 – Espansione residenziale" e riporta il vincolo di "Area di interesse archeologico nel territorio" ed è soggetta a media suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione).

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Palagonia al foglio 18 (ex particelle 1009-1011-1013-1014 del Catasto Terreni), particella 1013, sub. 1, strada IV s.n.c., piano T (la corte); foglio 18, particella 1013, sub. 2, cat. C/3, classe 2, consistenza mq. 179, rendita € 471,47, Strada IV s.n.c., piano S1-T (il laboratorio-magazzino); foglio 18, particella 1013, sub. 3, cat.

C/1, classe 2, consistenza mq. 144, rendita € 1.978,24, Strada IV s.n.c. piano T1 (l'attività commerciale).

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è stato edificato a seguito di C.E. n. 01/03 del 24.06.2003 ed è dotato di Permesso di Agibilità n. 92 del 06.12.2006. Dalla perizia tecnica d'ufficio non è emersa alcuna difformità dei luoghi.

Disponibilità del bene: l'immobile è allo stato occupato dalla debitrice esecutata.

Prezzo base:

€ 95.846,00 (Euro novantacinquemilaottocentoquarantasei/00).

Offerta minima:

€ 71.885,00 (Euro settantunomilaottocentottantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 800,00. (Euro ottocento/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

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

In ogni caso, per eventuali 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 07 maggio 2025** presso la sede della P.A.V.I.D. in Caltagirone Via Mario Milazzo n. 198, **dal lunedì al giovedì dalle ore 16 alle ore 18 ed esclusivamente il giorno antecedente la vendita fino alle ore 12.00.**

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, il **08 maggio 2025, ore 18.30** 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 l'offerta, che 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 - 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 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 distinti assegni circolari non trasferibili intestati 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 ad € 800,00.

Ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di tre minuti 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; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi; unitamente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare le somme occorrenti per gli adempimenti successivi alla emissione del decreto di trasferimento che saranno quantificate 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, 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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e gli oneri effettivamente sostenuti per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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 Caltagirone, Via Mario Milazzo n. 198. 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 predetta sede della P.A.V.I.D. ogni martedì e giovedì dalle ore 16 alle ore 18.

Per informazioni telefoniche contattare la P.A.V.I.D. nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 (Tel. 095/388875; Fax 095/7110939).

Per l'eventuale visione dell'immobile contattare il Custode Giudiziario Avv. Giovanni Fichera 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. Giovanni Fichera

