

Avv. Maria Cristina Grassi
Patrocinante in Cassazione
Corso delle Province, 38 - 95127 CATANIA
Tel / fax 095.0907731
avv. mariacristinagrassi@gmail.com
mariacristina.grassi@pec.ordineavvocaticatania.it

ON.LE TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 1020/2008 RGEI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Cristiana Delfa

Custode e Delegato alla vendita: avv. Maria Cristina Grassi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

L'avv. Maria Cristina Grassi, con studio in Catania, Corso delle Province 38, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 1020/2008 R.G.E.I. del Tribunale di Catania, giusta ordinanza resa dal G.E. il 2 ottobre 2013, vista l'ordinanza del 4 dicembre 2015, alla luce della l. 6 agosto 2015 n. 132 di conversione del d.l. 27 giugno 2015 n. 83 e le successive rese in data 8 marzo, 5 aprile 2018, 17 novembre 2020, 22 gennaio 2021, 19 luglio 2022, nonché il provvedimento del 30/07/2024,

RENDE NOTO

che il giorno **08 MAGGIO 2025 alle ore 15,30**, presso lo studio del professionista delegato in Catania, Corso delle Province 38, piano rialzato, avrà luogo la vendita senza incanto al prezzo ribassato delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO 4: Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, foglio 13, particella 492; Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, esteso mq 29, foglio 13, particella 493; Abitazione sita in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, di vani 2, foglio 13, particella 17 e Terreno sito in Calatabiano, contrada Perigatto, esteso Ha 2.62.28., foglio 13, particella 490. Il lotto dispone di due accessi, dalla Strada Statale

Orientale Sicula, zona Calatabiano e da un ingresso ad Est su strada secondaria. E' ubicato in prossimità dell' "Agricamper Parking", della cartiera "SACCA", del punto vendita ingrosso e dettaglio "Zumbo" e di altri terreni per lo più coltivati ad agrumeto. Il lotto in esame è costituito principalmente dal terreno censito al Catasto Terreni al foglio 13, particella 490 (agrumeto di Ha 2.62.28) su cui insistono, soprattutto in vicinanza della strada, dei fabbricati in stato di abbandono ed in pessime condizioni manutentive. Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 17, categoria "A4" (abitazione di tipo popolare), con consistenza due vani catastali, è composto da una cucina, un bagno e un forno, per quanto riportato nella planimetria catastale cui si fa rinvio. Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 492, categoria "C2" (locale deposito), con consistenza catastale pari a 51 mq., è composto da due locali di sgombero e una tettoia. Il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 493, categoria "C2" (locale deposito), con consistenza catastale pari a 29 mq., è composto da un unico locale, in discrete condizioni manutentive. Nella zona Nord-Ovest del terreno, sui luoghi, vi è un piccolo fabbricato senza ingressi, con tettoia, posto nelle vicinanze di una piccola vasca di raccolta acqua, non risultante nelle piante catastali. Per buona parte del confine Nord della particella 490 è altresì presente un canale d'irrigazione che, per quanto riferito dal debitore presente al sopralluogo, è di pertinenza della "Fate Bene Fratelli" e dovrebbe fungere da confine in diversi tratti. Il terreno, per quanto riguarda la porzione Ovest, è principalmente un mandarineto in cattivo stato colturale, anche se le piante risultano dotate di impianto a pioggia. Il confine Ovest, non ha una recinzione che lo separi dalla particella limitrofa, ma le differenti condizioni delle piante evidenziano di fatto due zone diversamente coltivate.

Avv. Maria Cristina Grassi
Patrocinante in Cassazione
Corso delle Province, 38 - 95127 CATANIA
Tel / fax 095.0907731
avv. mariacristinagrassi@gmail.com
mariacristina.grassi@pec.ordineavvocaticatania.it

La restante parte del terreno è destinata a deposito ed attrezzature materiali edili (containers, mezzi meccanici, ghiaia, etc...) in particolare ad Est, mentre a Nord si può osservare una zona per la lavorazione di inerti con appositi silos e relative attrezzature.

Situazione Urbanistico – Edilizia: Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 09/07/2010 dal comune di Calatabiano, allegato alla relazione originaria del 2011, il terreno identificato al catasto terreni al foglio 13, particella 490, ha la seguente destinazione: Zona “D1” – Artigianale; Vincolo fasce di rispetto viabilità; Zona “F3B” – Verde pubblico attrezzato a livello urbano. L’area inoltre è gravata dai seguenti vincoli: - vincolo fasce di rispetto viabilità; - area vincolata ai sensi della L. 1497/39; - al di fuori del perimetro del centro abitato definito ai sensi dell’art. 17 della L.765/1967. Il tutto come meglio indicato nella consulenza tecnica d’ufficio redatta dal CTU, dott. Agr. Luca Giovanni Leotta, depositata il 13 dicembre 2011 e nella successiva relazione tecnica a firma dell’Ing. Laudani Fichera Daniela depositata il 25/01/2018, entrambe pubblicate sul sito www.astegiudiziarie.it, alle quali si fa espresso rinvio.

Prezzo base: € 95.397,00 (euro novantacinquemilatrecentonovantesette/00);

Offerta minima: € 71.548,00 (euro settantunomilacinquecentoquarantotto/00);

Nel caso di gara tra più offerenti, ex art. 573 comma 1 c.p.c., l'aumento minimo dovrà essere non inferiore a **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

L’immobile è attualmente libero.

AVVISA I CREDITORI che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate almeno dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso lo studio in Catania, Corso delle Province 38.

I beni verranno venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI

Ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo co.c.p.c.

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato, in Catania, Corso delle Province 38, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. La presentazione oltre il suddetto termine, renderà l'offerta inefficace.

Le offerte 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 uno pseudonimo dell'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.

2. L'offerta, in bollo, dovrà contenere, 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 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 di oltre un quarto al prezzo base, 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;

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 per un importo a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto, **che non dovrà essere inferiore al 20 % del prezzo offerto** per il lotto n. 4;

4. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di presentazione stabilito, le ore 13 del giorno precedente l'esame delle offerte, se è inferiore al prezzo base come determinato ex art. 568 cpc, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, nella misura indicata al punto 3;

6. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, e le offerte verranno esaminate il giorno **08 MAGGIO 2025 alle ore 15,30**;
7. Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
8. 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;
9. 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 seguente importo: 5.000,00 (euro cinquemila/00), ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
10. 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;
11. In caso di aggiudicazione 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 depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Versamento

Avv. Maria Cristina Grassi
Patrocinante in Cassazione
Corso delle Province, 38 - 95127 CATANIA
Tel / fax 095.0907731
avv. mariacristinagrassi@gmail.com
mariacristina.grassi@pec.ordineavvocaticatania.it

prezzo dedotta cauzione spese, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato all'avv. Maria Cristina Grassi.

12. Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Il professionista delegato

AVVISA

- che gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode al seguente recapito telefonico 095.0907731 e indirizzo mail studiolegaleavvgrassi@gmail.com;
- che 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 o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato nel luogo da questi indicato;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che 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;

- che 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;
- che 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;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- che 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.

RENDE NOTO

- 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;
- 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

Avv. Maria Cristina Grassi
Patrocinante in Cassazione
Corso delle Province, 38 - 95127 CATANIA
Tel / fax 095.0907731
avv. mariacristinagrassi@gmail.com
mariacristina.grassi@pec.ordineavvocaticatania.it

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;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.tribunalecatania.it www.giustizia.catania.it e sul portale delle vendite pubbliche.

Catania, 29 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Maria Cristina Grassi