

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 80 / 2016
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – 4 luglio 2025 alle ore 18:00, presso
Avv. Pietro Rosso c/o Leonardo Vincenzo – Via Palermo n. 251 – Palagonia

Il professionista delegato Avv. Pietro Rosso, richiamata l'ordinanza di delega del G.E. in atti ed il successivo provvedimento, avvisa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., della vendita in epigrafe secondo le modalità infra spiegate del seguente bene censito al N.C.E.U. del Comune Palagonia, fabbricato sito in Via XXVII Novembre nn. 29/31, distinto al foglio 22, particella 2298, classamento A/4 (abitazione di tipo popolare), rendita € 130,15.

Prezzo base Euro 16.987,50 - Offerta minima: pari al 75% del prezzo base. Cauzione: pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 500,00 entro 1 minuto da l'ultimo rilancio. Il CTU ing. Alessio Anfuso ha verificato delle anomalie meglio descritte nella relazione in atti e segnatamente: che per il primo piano è applicabile l'Art. 36 del D.P.R. 380/01, mentre il secondo piano, in base alle attuali leggi, andrebbe demolito, al fine di rendere conforme il fabbricato dal solo punto di vista urbanistico e pertanto ha concluso: 90 mq. circa, di cui 30 mq sono conformi, 30 mq. sono difformi ma sanabili, 30 mq. sono difformi e non sanabili (in base alle attuali leggi vigenti in materia). La regolarizzazione urbanistica del primo piano tramite applicazione dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01 è quantificabile in € 7.000,00 circa, oltre spese tecniche, quantificabili in € 1.500,00, mentre la demolizione è quantificabile in € 5.000,00 circa, salvo diversa quantificazione da parte degli Uffici competenti. Il bene immobile benchè risulta accatastato, le planimetrie catastali non sono abbinate perché non sono presenti nella banca dati del N.C.E.U. L'abbinamento con contestuale creazione delle planimetrie catastali allo stato attuale dei luoghi è quantificabile in € 1.000,00 oltre iva ed oneri di legge previsti, salvo diversa quantificazione da parte degli Uffici competenti. In conclusione, per rendere l'immobile in regola sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale, le spese complessive ammontano a circa € 14.500,00, fatta salva l'effettiva quantificazione che verrà operata dagli Uffici competente. Il superiore immobile è meglio identificato e descritto nella relazione di stima depositata, come già detto in atti, a firma del C.T.U. ing. Alessio Anfuso. Detta relazione (perizia di stima), unitamente al presente avviso di vendita, potranno essere consultati all'indirizzo: portale delle vendite raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; ovvero: www.giustizia.catania.it - www.tribunalecaltagirone.it - www.astegiudiziarie.it – servizio “Rete Aste Real Estate” di astegiudiziarie.it - sui siti internet quali: casa.it - idealista.it - ebayannunci.it

La relazione dovrà essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nonché la regolarità edilizia ed urbanistica compresa l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e di tutta la documentazione di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa. L'immobile di cui in narrativa viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui ad oggi si trova, anche in relazione alla L. 47/85 e sue integrazioni e modificazioni e con le servitù attive e passive legalmente costituite. La vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., avrà luogo in un solo lotto. Le offerte di acquisto dovranno essere contenute in duplice busta chiusa e dovranno essere presentate entro le ore 11:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata in epigrafe sull'avviso). Le buste dovranno essere depositate: Avv. Pietro Rosso c/o Leonardo Vincenzo – Via Palermo n. 251 – Palagonia (3398111597) con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c. e saranno consegnate ad un delegato il quale apporrà -sulla medesima busta - data e l'orario del deposito. 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 non può essere revocata prima di 120 giorni. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare. L'offerta dovrà in particolare contenere: - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale; - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della

Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sotto indicato. L'offerta deve essere depositata in regola con il bollo. Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti (vedi epigrafe del presente avviso di vendita). La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato alla procedura esecutiva in epigrafe, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. Fissa per la data - luogo ed orario meglio indicato in epigrafe l'eventuale comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c.. Avvisa che se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto si darà luogo alla vendita quando è da ritenersi che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; Avvisa che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta. Avvisa inoltre che, se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorché ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; che in caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Avvisa che il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione nel conto corrente della procedura: IT 06 W0503616900CC0451301061. Avvisa, altresì, che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione. Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti 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 professionista delegato presso il suo studio. Per l'attestato di prestazione energetica del fabbricato si fa rimando alla documentazione in atti. Precisa che - laddove ricorra l'ipotesi - ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza -soddisfatto l'Istituto- sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, nel conto corrente intesto alla procedura. Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo. Precisa che, ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario e laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto co. 5° dello stesso articolo, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, il delegato procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del G.e. al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario. Avvisa, inoltre, che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc. OPERAZIONI DI VENDITA Le operazioni di vendita si svolgeranno secondo quanto previsto dal

codice di procedura civile e dall'avviso di vendita come sopra formato e pubblicizzato dal professionista nel luogo e all'ora indicati in epigrafe. Il professionista delegato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati -come in epigrafe- per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e, in caso di più offerte valide, a norma dell'art. 573 c.p.c., redigendo verbale delle relative operazioni, verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse all'incanto, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579 c. 2 c.p.c.. Si evidenzia, sin da ora, che, come da comma 7 dell'art. 2 del d.m. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso -dovuto al delegato- relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, l'importo da pagare sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista. Si precisa che: gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode, per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si precisa inoltre: 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. La vendita forzata, in narrativa, 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 considerato, 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; L'offerente deve dichiarare la propria residenza o effettuare l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione; in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nel presente avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità dell'avviso stesso.

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile.

All'avv. Pietro Rosso (3398111597), custode giudiziario, possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili, salve la richiesta da effettuare come di seguito specificato.

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare il bene posto in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita previo contatto telefonico con l'avv. Pietro Rosso (339/8111597).

Catania 12 aprile 2024

Avv. Pietro Rosso