

TRIBUNALE DI CATANIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 47/2025 R.G.L.C.

G.D. dott. Roberto Cordio

Liquiatore Avv. Alessia Santomauro

**AVVISO DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA
CON GARA EVENTUALE**

Il liquidatore della Liquidazione Controllata n. 47/2025 R.G.L.C. - Tribunale di Catania rende noto che è pervenuta una proposta di acquisto al prezzo di **euro 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00)**, oltre spese di trasferimento e accessori di legge per il bene immobile appresso specificato:

LOTTO 3

Piena proprietà del fabbricato sito a Centuripe (EN)- Via SS Addolorata s.n.c. Piano T e terreni di pertinenza, indicato al foglio n°36 C.F. con la particella numero 437 e dalle aree di pertinenza (C.T. particelle nn 243, 244, 511, 512 e 514).

Il fabbricato confina a nord con la particella n° 244 (di proprietà della stessa ditta ma attualmente destinata a area stradale comunale), a sud con la particella n° 514 (di proprietà della stessa ditta ma attualmente incolta, con accesso dalla via Umberto I), a ovest con la via Umberto I e a est con la particella n° 244 (di proprietà della stessa ditta) il giardino di pertinenza si sviluppa nelle adiacenti particelle di proprietà della stessa ditta nn 511 e 512 (quest'ultima con diritto del concedente del Comune di Centuripe).

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura con copertura a spioventi.

Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, è presente una parte basamentale di rivestimento in pietra, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. I vani risultano controsoffittati e presentano un'altezza interna minima di m 2,55 e massima di 2,90 circa.

L'abitazione è esposta a est.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo in quanto il fabbricato risulta ristrutturato in anni recenti.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione di tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno (listone), la pavimentazione dei bagni è in piastrelle di gres porcellanato 50cmx50 cm, il rivestimento è in piastrelle di materiale ceramico effetto mosaico esteso per tutto il perimetro per un'altezza di circa 90 cm e nell'altro bagno in piastrelle di gres porcellanato 30cm x 60 cm. la

pavimentazione dei terrazzini e delle piccole porzioni su più livelli è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno (listone), la pavimentazione delle aree esterne a quota sottostante il piano terra è in piastrelle di materiale cementizio 50cm x 50cm. Il rivestimento delle scale esterne è in pietra lavica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera (stato di manutenzione normale);

Le porte interne sono in legno tamburato;

E' presente l'impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia con radiatori in alluminio;

L'impianto idrico a servizio di cucina e bagni è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e realizzato sotto traccia.

E' presente un'ampia area a giardino degradante di pertinenza del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano sull'immobile le seguenti trascrizioni:

- **atto esecutivo cautelare – decreto sequestro preventivo in forma diretta e per equivalente**
- **atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata**

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "F3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO" (per intero le particelle 244 e 514 e in parte le particelle 243, 511 e 512 che costituiscono le aree di pertinenza del fabbricato), in zona "F3 VERDE PUBBLICO" in parte ognuna (particelle "F3 VERDE PUBBLICO ASSOLUTO" e "VIABILITA"); inoltre è soggetto a vincolo idrogeologico e ricade all'interno del vincolo cimiteriale: *"in tali zone è apposto il vincolo di inedificabilità all'art.338 del T.U. Delle leggi sanitarie n.1265 del 27/07/1934. In tale area è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni facilmente rimovibili per la vendita di fiori o altri oggetti di natura funeraria."*

Esso ricade in zona "Ampliamento cimitero" ricadendo all'interno del *"vincolo cimiteriale: in tali zone è apposto il vincolo di inedificabilità all'art.338 del T.U. Delle leggi sanitarie n. 1265 del 27/07/1934. In tale area è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni facilmente rimovibili per la vendita di fiori o altri oggetti di natura funeraria."* (cfr. allegato n°06 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

CONFORMITA' EDILIZIA

non risultano provvedimenti concessori e/o titoli autorizzativi riferiti all'unità edilizia in questione; il fabbricato, descritto nell'atto di compravendita del 06/11/2008 Rep. n. 33011, Racc. n. 7075 in

notaio Messina Laura di Enna come *“fabbricato rurale totalmente diruto”*, allo stato attuale risulta ristrutturato; non sono state emesse ordinanze di demolizione.

L'immobile in oggetto non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia in quanto, ristrutturato in assenza di titolo edilizio.

Alcune porzioni realizzate in ampliamento dell'immobile attualmente non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono state ancora oggetto di ordinanza di demolizione.

Per ogni più dettagliata informazione si fa riferimento e integrale rinvio a quanto illustrato nella perizia di stima e sua integrazione a firma dell'arch. Francesca Gambera, che vengono pubblicate unitamente all'avviso di vendita.

Si invitano coloro che sono interessati, a formulare proposta di acquisto per il suddetto lotto unico per un prezzo pari o superiore ad **euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00), oltre accessori di legge.**

L'offerta di acquisto deve pervenire **tramite PEC all'indirizzo lcdebolegaetano@pec.it entro le ore 23:59:00 del 19.10.2026.**

L'offerente dovrà presentare a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'IBAN **IT98 M031 2416 9000 0000 0232 116**, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 47/2025 R.G. CAUZIONE”**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili entro il termine di presentazione delle offerte e dunque **entro le ore 23:59:00 del 19.10.2026.** Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Si avvisa che, in caso di pluralità di offerte, sarà successivamente indetta una gara tra gli offerenti, con modalità che verranno comunicate via pec dal Curatore, sulla base del prezzo più alto, con rialzi pari ad almeno **euro 1.000,00.**

CONTENUTO DELLE OFFERTE E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto

offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del Liquidatore;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **€ 40.500,00**;
- h) il termine di pagamento del saldo 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 presa in considerazione dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- n) dichiarazione di presa visione delle perizie di stima e degli atti relativi alla vendita;
- o) dichiarazione di accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e suoi allegati;

p) dichiarazione di dispensa degli organi della procedura dal rilascio dell'attestato di prestazione energetica e di certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), risalente a non più di tre mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

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 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 e 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.

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.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, l'immobile verrà trasferito tramite atto pubblico. Le spese di pubblicità, le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre a IVA, cassa, diritti di repertorio, tassa consiliare, tassa archivio e gli onorari del Notaio (scelto dalla Procedura) saranno interamente posti a carico dell'aggiudicatario. Gli onorari del Notaio saranno quantificati secondo i criteri indicati nella "Convenzione stipulata in data 16 dicembre 2020 tra il Tribunale di Catania e l'Ordine dei Notai di Catania e Caltagirone) pubblicata sul sito www.tribunalecatania.it, sezione "Archivio", che si invita a consultare.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda

giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto pubblico. Le spese di pubblicità e quelle sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile è meglio descritto nella relazione di stima e sua integrazione reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, che devono essere consultate dall'offerente in quanto ad esse si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le richieste di visione dei beni dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

Catania, 14 settembre 2026

Il Liquidatore

Avv. Alessia Santomauro