TRIBUNALE DI CATANIA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. R.G. es. 867/2014

G.E. Dott.ssa Fascetto

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Promosso da FINITALIA S.p.A.

* * *

L'avvocato Salvatore Nicolosi (NCLSVT54R03C351P, pec: studiolegalenicolosi@legalmail.it, tel. 095 372666) delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 26.04.2017 con la quale è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati di seguito descritti con delega per le relative operazioni,

AVVISA

Che il giorno 10.04.2018, alle ore 10:00, presso il suo studio, in Catania, piazza L. Ariosto, n. 13, è fissata la vendita senza incanto, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, delle seguenti unità immobiliari.

□**proprietà superficiaria per 1\20 in regime di separazione dei beni** su immobile in **Paternò, via Campo dei Fiori n.1** censito al catasto fabbricati del comune di Paternò al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 5, Cat. C\2, mq 58, R.C. € 230,65, piano T scala A**;

□**proprietà superficiaria per 1\1 in regime di separazione dei beni** su immobile in **Paternò, via Campo dei Fiori n.1** censito al catasto fabbricati del comune di Paternò al **foglio 52, p.lla n. 235, sub 9, Cat. A\2, vani 6,5, R.C. 654,61, piano 2 scala A;**

□**proprietà superficiaria per 1\1 in regime di separazione dei beni** su immobile in **Paternò, via Campo dei Fiori n.1** censito al catasto fabbricati del comune di Paternò al **foglio 52, p.lla n. 235, sub30, Cat. C\6, mq 18, R.C. 71,58, piano S1 scala A.**

Riepilogo per la vendita con descrizione, identificazione ed attribuzione del valore per il lotto individuato:

Lotto unico: immobili in proprietà superficiaria.
Quota di 1\1 del diritto di superficie relativa alle unità immobiliari costituite da alloggio sociale posto al pian 2 e da garage posto al piano -1, ubicati nel Comune di Paternò in via Campo dei Fiori, 1;
quota di 1\20 del diritto di superficie relativa a locale ad uso condominiale posto al piano terra ubicato nel Comune di Paternò in via Campo dei Fiori, 1

VALORE DI VENDITA = € 139.500,00 (diconsi euro centotrentanovemilacinquecento\00).

Il **trasferimento del bene pignorato non è soggetto a IVA** in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto entro le ore 12:00 del giorno 9.4.2018, presso lo studio del professionista delegato, in Catania, piazza L. Ariosto, 13, tramite appuntamento da concordarsi telefonicamente al numero indicato in epigrafe.

Le offerte di acquisto saranno esaminate il giorno 10.04.2018 (successivo a quello previsto per il deposito delle offerte), alle ore 10:00, nel luogo sopra indicato.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in asta, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.;

B) Le offerte:

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nel luogo ed entro il termine in precedenza indicati e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa, secondo le modalità infra specificate.

Sulla prima busta (esterna) 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 (interna) 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, contenuta nella seconda busta (interna), dovrà essere in regola con il bollo (€ 16,00) e dovrà altresì contenere:

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; in caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata e, in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate, con firma autenticata.

b) i dati identificativi e l'esatta descrizione del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del PREZZO OFFERTO, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (**offerta minima ammissibile € 104.625,00**);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (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;

3. all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella seconda busta - una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale nonché a pena di inefficacia dell'offerta uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Avvocato Salvatore Nicolosi ", per un importo pari al 10% 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);

4. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente e si potrà, pertanto, procedere ad aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

5. La validità e l'efficacia delle offerte d'acquisto sono regolate dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., ed, in particolare, l'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi più di 120 giorni dalla sua presentazione senza che sia stata accolta; l'offerta non sarà efficace: a) se perverrà oltre il termine di presentazione stabilito, b) se sarà inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base come sopra determinato, c) se non sarà accompagnata dalla cauzione nella misura minima indicata e con le modalità sopra stabilite.

D) Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita senza incanto, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto, ammettendo alle operazioni esclusivamente gli offerenti per il bene in vendita, e procederà contestualmente alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

E) La deliberazione sull'offerta o sulle offerte avverrà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c ed in particolare:

UNICA OFFERTA:

1. Nel caso di unica offerta pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà senz'altro accolta.

1.1 Nel caso di unica offerta pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto all'offerta minima (cioè pari o superiore al 75% del prezzo base) ma inferiore 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 ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

PIÙ OFFERTE:

2. Nel caso di più offerte pervenute nei termini e ritenute valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita arrotondato al migliaio di euro, ovvero ad € 7.000,00.

2.1 All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia inferiore rispetto al prezzo base asta fissato, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione da parte di un creditore; in quest'ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia superiore rispetto al prezzo base asta fissato, anche in presenza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

2.2 Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente o al primo offerente ai sensi dell'art. 573 c.p.c., salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo chiedendo

l'assegnazione dell'immobile; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore.

2.3 Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista delegato terrà conto dell'entita' del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonche' di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

F) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta, che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 (centoventi) giorni, a partire dall'aggiudicazione. In caso di mancata indicazione del termine per il saldo del prezzo, si intenderà il termine di 120 (centoventi) giorni. 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. A tal proposito si avverte che ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

NORME GENERALI

1) Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode;

2) 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;

3) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

4) 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.

A tal proposito si dà AVVISO al CREDITORE FONDIARIO che dovrà, entro il termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, depositare e comunicare al delegato la nota riepilogativa del credito dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c.

5) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito e ricorrendone i requisiti, 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;

6) 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;

7) 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;

8) 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);

9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

10) 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;

11) 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.

12) si da avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio.

13) l'elaborato peritale relativo alla stima ed alla valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it.

Catania, lì 19.12.2017

Il professionista delegato

Avv. Salvatore Nicolosi