

Studio Legale Bennati
Via Oliveto Scammacca n. 99
95127 CATANIA
Tel. 095552231
infostudiobennati@studiolegalebennatict.it

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI
GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA N. 8507/2018

GE DOTT.SSA VENERA FAZIO

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Marianna Bennati, delegata dal G.E. con ordinanza del 25.11.2020, come integrata con provvedimento del 5/10/2021, del 11/10/2022 e del 6/5/2025, rende noto che il **04 Dicembre 2025 alle ore 17.30** nel proprio studio in Catania Via Oliveto Scammacca n. 99, venderà senza incanto:

LOTTO UNICO (ex lotti 1 e 2)

Piena proprietà del lotto unico, così composto:

A) Terreno (individuato in ctu come bene 1) sito in Belpasso (CT), Contrada Finocchiarà s.n., posto a sud-ovest del centro abitato di Catania, di fronte al Villaggio NAS di Sigonella, con accesso dalla SP 105, esteso mq 9.668, incolto, sul quale insistono tre fabbricati per una superficie totale coperta di mq 716. Il primo fabbricato (bene 2) è destinato a uso ufficio, con superficie coperta di mq 148; il secondo (bene 3) è un capannone con superficie coperta di mq 328; il terzo (bene 4) è un capannone con superficie coperta di mq 240. Il terreno ricade in zona territoriale omogenea ZTO "E verde agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per la Viabilità". Il Comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n. 997/DRU del 22.12.1993 e annessi Norme Tecniche di Attuazione NTA e Regolamento Edilizio.

Successivamente è stata approvata una variante al P.R.G. di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato in GURS n. 42 del 19.09.2008 (il tutto come meglio specificato nella CTU redatta dall'Ing. Presti Maria Paola).

I beni 2, 3 e 4 sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo e non è possibile riaprire i termini per la presentazione di una istanza di condono in sanatoria, pertanto il CTU ha fatto quantificare i costi di demolizione dopo aver verificato presso il Comune di Belpasso che non vi fossero segnalazioni di abuso od ordinanze di demolizione. Delle spese di demolizione il CTU ne ha tenuto conto nella stima finale.

Il tutto come meglio precisato dal CTU incaricato.

Il bene 1 è catastato al Catasto Terreni al foglio 105, particella 613, qualità seminativo irriguo.

Il bene 2 è catastato al Catasto Fabbricati al foglio 105, particella 616, categoria A/10.

Il bene 3 è catastato al Catasto Fabbricati al foglio 105, particella 614, categoria C/2.

Il bene 4 è catastato al Catasto Fabbricati al foglio 105, particella 615, categoria C/2.

B) terreno in Belpasso (CT), c.da Finocchiara s.n., esteso mq 2.920, classificato come terreno seminativo irriguo, al quale si accede tramite lo stesso ingresso carrabile e pedonale che permette l'accesso al superiore bene 1, limitrofo.

Tale terreno è gravato da servitù di acquedotto a favore del Demanio della Regione Siciliana – Ramo AA.FF. - servitù costituita coattivamente con provvedimento dell'Assessore Regionale all'Agricoltura e Foreste il 31.12.1998, Rep. 220, trascritto presso l'ufficio del territorio l' 11.03.1999 ai nn. 8707/6653.

In catasto terreni al foglio 105, particella 606, qualità seminativo irriguo.

PREZZO BASE: €. 42.773,00

MINIMA OFFERTA VALIDA: €. 32.100,00

Immobili occupati.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

Le offerte in bollo e in duplice busta chiusa dovranno presentarsi a pena di inefficacia ex art. 571 c.p.c. **entro e non oltre il 3 Dicembre 2025 ore 18:00** presso lo studio dell'Avv. Marianna Bennati (previo appuntamento telefonico allo 095552231).

Sulla prima busta dovranno essere indicate le generalità dell'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta che dovrà recare l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

In particolare l'offerta dovrà 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta del prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione. Sarà possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal GE per l'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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 N.T. intestato all'avv. Marianna Bennati n.q. per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

E' possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal GE per l'individuazione della migliore offerta.

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.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e l'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta se non inferiore di oltre 1/4 al detto prezzo base come indicato e a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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 2% del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo sia inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita e il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

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 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.

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

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare parte del residuo prezzo direttamente al creditore fondiario, consegnando al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito o documento contabile equipollente. Non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto sia superiore di oltre un quinto a quello dell'aggiudicazione.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non siano aggiudicatari.

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).

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

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.

L'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, saranno consultabili mediante consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, Casa.it, Idealista.it, Immobiliare.it, www.entitribunali.it, www.annunciarepubblica.it.

Possibilità di visitare l'immobile tramite prenotazione sul sito internet del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale Vendite Pubbliche", raggiungibile anche dal sito www.astegiudiziarie.it.

Si avvisano infine i creditori che eventuali istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. dovranno essere depositate entro dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente presso lo studio del professionista delegato in Catania Via Oliveto Scammacca n. 99.

Il presente avviso di vendita è soggetto a pubblicazione sul sito internet del Ministero della Giustizia, nell'area denominata "Portale Vendite Pubbliche".

Catania, 25/09/2025

Avv. Marianna Bennati