

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Terza Civile
Proc. n. r.g. 90700329/2010
Giudice Dott. Gaetano Cataldo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE - VENDITA SENZA INCANTO

La dott.ssa Daniela Balestrazzi, delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., nominata giusto provvedimento reso in data 04.02.2022 dal Giudice del Tribunale di Catania

AVVISA

che il giorno **18 Giugno 2025 alle ore 16,00 in Catania Viale Jonio n.105** procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili di seguito descritti nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano:

Lotto n. 1

Appartamento sito in Belpasso, via Francesco Crispi n. 83, posto al piano rialzato, composto da tre vani, salone e accessori.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso (CT), al foglio 32, particella 227, sub 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 175 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 165 mq, rendita euro 387,34 Via Francesco Crispi n. 83 piano T.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio alla quale si fa espresso rinvio.

Prezzo base: euro 58.815,28 (euro cinquantottomilaottocentoquindici/28).

1

Lotto n. 2

Garage sito in Belpasso, via Francesco Crispi n. 83 posto al piano seminterrato int.14, mq 22 circa.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso (CT), al foglio 32, particella 227, sub 30, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, sup. catastale totale 22 mq, rendita euro 55,67, Via Francesco Crispi n. 83 piano S1.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio alla quale si fa espresso rinvio.

Prezzo base: euro 7.415,89 (euro settemilaquattrocentoquindici/89).

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente - tranne tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - potrà presentare (dal lunedì al venerdì) dalle ore 16,00 alle ore 19,00 ed **entro le ore 12,00 del giorno 17 Giugno 2025 in Catania, Viale Jonio, 105 l'offerta d'acquisto in duplice busta chiusa.**

La prima busta dovrà recare all'esterno esclusivamente l'indicazione delle generalità di chi presenta l'offerta - che potrà essere anche 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 della predetta busta dovrà essere inserita una **seconda busta** anch'essa sigillata, contenente l'offerta, che dovrà recare all'esterno il numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, in regola con il bollo vigente, dovrà contenere:

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale, 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), stato civile e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge.

In caso di offerta presentata da un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori e preventivamente autorizzata dal Giudice Tutelare.

In caso di offerta presentata da un legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere prodotto un recente certificato del registro delle imprese dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In caso di offerta presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- b) i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta (è quindi possibile, una offerta pari al 75% del prezzo base);
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che **non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione** (sarà, possibile indicare un termine inferiore, che sarà valutato per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Alla dichiarazione di offerta suddetta andranno allegati (inseriti nella busta chiusa):

la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, **a pena d'inefficacia dell'offerta** un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato (Dott.ssa Daniela Balestrazzi) di importo pari al decimo (10%) del prezzo offerto da imputarsi a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (sarà possibile il versamento di una cauzione più alta che verrà valutata per l'individuazione della migliore offerta).

Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte (18 Giugno 2025 alle ore 16,00), alla presenza dei soli offerenti;

- **l'offerta non è efficace:** a) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; b) se presentata oltre il termine stabilito; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto e con le modalità stabilite;

- **l'offerta è irrevocabile**, salve le ipotesi stabilite all'art. 571, comma 3 c.p.c., pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente, **il giorno fissato per la vendita;**

- il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e segg. c.p.c.;

- 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 (non inferiore al 75% dello stesso) la stessa potrà essere accolta a meno che il terzo creditore o le parti non abbiano offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita;
- nel caso di pluralità di offerte valide si procederà lo stesso giorno alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.; ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata **entro** il termine di **sessanta secondi dall'offerta precedente e non potrà essere inferiore al 2%** del prezzo indicato nel presente avviso (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- qualora siano state presentate più offerte e la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita verrà disposta a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il terzo creditore o le parti abbiano offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente-aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, o in mancanza entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare una somma per gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto, nonché per gli onorari spettanti al delegato, somma il cui importo sarà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il mancato pagamento della somma complessiva dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si precisa inoltre che,

- gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita contattando il professionista delegato (tel. 347 9417023 e mail: d.balestrazzi@libero.it);
- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice designato o dal Cancelliere o dal Giudice designato, saranno effettuate dal professionista delegato dott.ssa Daniela Balestrazzi in Catania Viale Jonio, 105;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo, 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.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente, all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori, spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art.2855 c.c., così come individuato dal professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura di divisione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento equipollente.

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 quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

RENDE NOTO CHE

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, in cui i beni si trovano con 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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;
- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 19,00 previo contatto telefonico tel. 347 9417023.

Dà avvio alle parti che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, in Catania viale Jonio n.105.

4

PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.giustizia.catania.it sui quali saranno consultabili l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la relazione di stima;
- c) per estratto del presente avviso di vendita mediante pubblicazione sul giornale "Il Mercatino".

Catania, 24.03.2025