

TRIBUNALE DI CATANIA
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL
SOVRAINDEBITATO
RG. 3673/2020

Giudice: Dott.ssa Laura Messina

Liquidatore: Avv. Pietro Rosso

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE SENZA INCANTO

19 SETTEMBRE 2025 ORE 16:00

L'avv. Pietro Rosso, liquidatore nominato nella procedura ex art. 14 ter e seguenti della Legge 3/2012 in epigrafe,

premessso che

- il Tribunale di Catania con provvedimento del 26.10.2020 -in atti- ha dichiarato l'apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio;
- in esecuzione del programma di liquidazione, in atti, è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, questo liquidatore intende effettuare un'asta (vendita senza incanto) come appresso esplicitata e pertanto

AVVISA

che il giorno 19 SETTEMBRE 2025 ore 16:00 presso il proprio studio sito in Catania - Via Duca degli Abruzzi n. 71, procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., del sotto descritto compendio immobiliare, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA del LOTTO UNICO, costituito da diritti di piena proprietà della bottega sita nel territorio del Comune di Catania Piano Terra con ingresso da Piazza Carlo Alberto n 69 e Via G. Bruno n 2 - l'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 69 part. 69439 sub 1, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 16 mq, rendita € 767,66.

Terreni 1/3 usufrutto (età dell'usufruttuaria : 67 anni) siti nel territorio di GRAVINA DI CATANIA: Censiti al Terreno Catasto dei terreni al foglio 4 particella 737 di mq 464; al foglio 4 particella 739 di mq 167; al foglio 4 particella 753 di mq 36; al foglio 4 particella 1277 ente urbano; al foglio 4 particella 1279 di mq 865; al foglio 4 particella 1280 di mq 41.

I terreni descritti sono stati nel tempo oggetto di costruzioni abusive all'insaputa dei proprietari.

Inoltre, per la particella 1279 vi è un contenzioso per usucapione - rg. 136887 2019 Trib. Catania.

Il valore della bottega è stato determinato sulla scorta della perizia redatta (8.3.2024) dal CTU nell'ambito della presente procedura Arch. Sabrina Beninati.

Il valore dei terreni, non coltivati ed improduttivi è stato determinato in base VALORI AGRICOLI MEDI-OMI.

Nella relazione a firma dell'Ausiliare Arch. Sabrina Beninati, elaborato peritale che dovrà essere sempre consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei medesimi beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, emerge **che non sono presenti servizi igienici, l'impianto d'illuminazione è sottotraccia, la superficie è di 16 mq, la bottega non è autonoma e non ha un magazzino.**

Il bene è occupato dalla debitrice.

Unico lotto - prezzo base e offerta minima: € 16.500,00.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 entro due minuti dall'ultimo rilancio.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto - cauzione, successive all'aggiudicazione, pari al 20%.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Conto corrente intestato alla procedura: IT34 C050 3616 900C C045 1301 281.

Gli interessati all'acquisto - escluso la debitrice e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato e segnatamente Avv. Pietro Rosso - Via Duca degli Abruzzi n. 71 - Catania - 3398111597, entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data (come in epigrafe) prevista per l'esame delle offerte.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it.

Al liquidatore Avv. Pietro Rosso con studio in Catania - Via Duca degli Abruzzi n. 71 (3398111597) possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita 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 implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente "avviso" e nelle allegate disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste.

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.

Il compendio immobiliare viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura.

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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita nel luogo come sopra indicato dal liquidatore.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta potranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del liquidatore 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 dall'offerente 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.

Il Liquidatore o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

L'offerta, in bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- 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 del Giudice Tutelare;
- 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata o del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione

del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.);

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio immobiliare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

b) i dati identificativi di ciascun bene facente parte del lotto per il quale l'offerta è proposta;

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

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, 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 e dell'avviso di vendita ed alla incondizionata accettazione degli stessi.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile, intestato alla Procedura di Liquidazione RG. 3673/2020 per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato in questo avviso di vendita, quelle inferiori al valore del compendio immobiliare e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate in questo avviso.

Si procederà alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c..

In caso di presentazione di una sola offerta efficace si procederà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., senz'altro all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.

In caso di presentazione di più offerte efficaci, gli offerenti / partecipanti saranno invitati, ai sensi dell'art. 573, 1^a comma, c.p.c., in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta.

Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3^a comma, c.p.c., l'offerta più alta, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita ed alla presenza degli offerenti; in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

Il termine per il versamento del prezzo da parte dell'offerente/aggiudicatario è fissato in misura non superiore a 120 giorni;

Divenuta definitiva l'aggiudicazione la cauzione 20% ed il saldo prezzo dovranno essere depositati nel seguente conto corrente bancario: IT34 C050 3616 900CC045 1301 281.

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

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti per 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;

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

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti 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 15 giugno 2025 – avv. Pietro Rosso