

# TRIBUNALE DI CATANIA

## III Sezione Civile

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

**Giudizio di divisione: N. 7939/2022 R.G..**

**Giudice: Dott. Angelo Pappalardo**

**Professionista delegato alla vendita: Avv. Giorgio Blanco**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Giorgio Blanco, CF BLNGRG67D04C351Z, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice della Terza Sezione Civile del Tribunale di Catania, Dott. Angelo Pappalardo, ex art. 591-bis c.p.c. in data 17 ottobre 2023, nel procedimento **n. 7939/2022 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **14.11.2024, alle ore 10,30**, presso il proprio studio sito in Catania (CT), Largo Rosolino Pilo n. 39/D, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e consultabile insieme all'Ordinanza di vendita ed al presente Avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui seguenti siti internet: *www.giustizia.catania.it*, *www.tribunalecatania.it* e *www.astegiudiziarie.it*, tramite il sistema "*Rete Aste Real Estate*" dell'annuncio di vendita sui siti internet *Casa.it*, *Idealista.it* e *Kijiji-Ebay Annunci*, 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

L'offerta di acquisto potrà essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*

### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E OFFERTA MINIMA

#### LOTTO UNICO:

Piena proprietà del terreno agricolo con annesso fabbricato a servizio ubicato nel Comune di Catania, con accesso da stradella interpodereale che si diparte dalla SS194.

Il compendio pignorato risulta censito nel modo seguente:

-quanto al fabbricato, al Catasto Fabbricati del Comune di Catania: Foglio 62, particella 540, sub 1, A/3 classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 123 mq; Foglio 62, particella 540, sub 2, C/2 classe 4, consistenza 69 mq, sup. cat. 78 mq;

-quanto al terreno, al Catasto Terreni del Comune di Catania: Foglio 62, particella 97, porzione AA, Uliveto classe 2, Superficie 03.00.01 ha; Foglio 62, particella 97, porzione AB, Agrumeto classe 2, Superficie 01.88.07 ha; Foglio 62, particella 165, porzione AA, Uliveto classe 2, Superficie 00.07.00 ha; Foglio 62, particella 165, porzione AB, Seminativo classe 4, Superficie 00.44.24 ha; Foglio 62, particella 166, Agrumeto classe 2, Superficie 01.02.70 ha; Foglio 62, particella 524, porzione AA, Frutteto irriguo, Superficie 00.09.63 ha; Foglio 62, particella 524, porzione AB, Uliveto classe 2, Superficie 00.15.37 ha; Foglio 62, particella 525, Uliveto classe 2, Superficie 03.19.00 ha.

**Situazione urbanistica e catastale:** quanto al fabbricato si tratta di un magazzino/deposito adiacente ad una piccola abitazione al servizio dell'agrumeto. L'unità immobiliare è di remota costruzione è costruito con una struttura portante in conglomerato cementizio e blocchi, con copertura di tipo a falde inclinate in cemento e laterizi. Il fabbricato è composto da un'unica elevazione fuori terra. La condizione complessiva di conservazione e manutenzione del fabbricato -come rilevato in seno alla perizia di stima- è mediocre. Per quanto riguarda la regolarità catastale, le opere di costruzione sono state iniziate in epoca anteriore al primo settembre 1967, epoca in cui non era necessario alcun provvedimento autorizzatorio.

Quanto al terreno, il lotto è morfologicamente pianeggiante ed è di forma regolare, di medio impasto tendente all'argilloso, presenta una buona tessitura con eccessiva presenza di scheletro e caratteristiche chimico-fisiche buone. Tutto il terreno è impiantato ad agrumeto, servito da un piccolo vaso, allo stato di fatto, sulla base dei rilievi effettuati in sede di perizia di stima, si presenta in precarie condizioni vegeto-produttive.

**Disponibilità del bene:** Libero.

**Prezzo base: € 131.963,00 (Euro centotrentunmilanovecentosessantatre/00)**

**Offerta minima: € 98.973,00 (Euro novantottomilanovecentosettantadue/00)** (arrotondato) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00**

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

**Conto corrente acceso presso Banca Agricola Popolare di Ragusa, intestato alla procedura, avente n.r.g. 7939/2022 – codice IBAN: IT39Y0503616900CC0451303615.**

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte di acquisto presentandole su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15, come specificato nell'avviso di vendita.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo dovrà essere depositata, in bollo presso lo studio del delegato alla vendita; coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche parteciperanno, invece, alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Con riferimento all'offerta in **modalità analogica-cartacea**, si precisa quanto di seguito:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del delegato sito in Catania, Largo Rosolino Pilo n. 39/D nei giorni di lunedì, mercoledì, venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 13,00, ovvero dalle ore 16,00 alle ore 20,00 o contattando il numero 095/431565.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere 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 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.

2. 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 (aggiornato alla data della vendita) 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 di oltre un quarto 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 relazione di C.T.U.;

3. 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 non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento 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).

Con riferimento all'offerta in modalità telematica, si precisa quanto di seguito:

1. le offerte in via telematica dovranno essere depositate, con marca da bollo digitale, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offerta@pgp.dgsia@giustiziacert.it*.

2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, Agenzia di Catania, al codice IBAN di seguito indicato: **IT39Y0503616900CC0451303615**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale **"N.R.G. 7939/2022- cauzione ed acconto spese"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente la vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica

non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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;

6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7. L'offerta redatta 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 il giudizio;

c) l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

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 delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento 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 delegato 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 la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- 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 aggiornato alla data dell'immobile) 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.

\*\*\*\*\*

#### MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

- le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;

- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

- il giorno della vendita, il delegato redigerà il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;

- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano ulteriori rilanci;

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita verrà effettuata in favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto a versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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; 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;

- immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari; e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari, saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- 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 partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

### SI RENDE NOTO

- che, tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [giorgioblanco10@gmail.com](mailto:giorgioblanco10@gmail.com) e/o a mezzo richiesta da effettuare sul Portale Vendite Pubbliche;
- che 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; che la vendita è a corpo e non a misura, e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it));
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.



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.

Catania li 30.07.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giorgio Blanco