

Avv. Gianfranco Inzirillo

Patrocinante in Cassazione

Piazza Trento, 2 – 95128 Catania

Tel./ Fax 095-448499

p.e.c.: gianfranco.inzirillo@pec.ordineavvocaticatania.it;

e-mail: avv.ginzirillo@gmail.com

CORTE DI APPELLO DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

VENDITA SENZA INCANTO

R.G. n. 2193/2019

L'Avv. Gianfranco Inzirillo con studio in Piazza Trento n.2 Catania, vista l'ordinanza del Consigliere Relatore dott. Niccolò Crascì dell'1/04/2022, notificata il 19/04/2022, il provvedimento del 28.11.2022 e la successiva integrazione del 12/10/2023 con le quali è stato delegato alla vendita dell'immobile oggetto di domanda di scioglimento della comunione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 dicembre 2024 alle ore 10.30, presso il suo studio in Catania, Piazza Trento n. 2**, avrà luogo la **vendita senza incanto**, in unico lotto, nello stato di fatto, di diritto e nella situazione edilizia-urbanistica in cui si trova, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

piena proprietà di un appartamento sito in Catania via del Bosco n. 308 (primo piano), di 6,5 vani catastali, in alcuni atti contraddistinto con int. 4.

Censito al C.F. del comune di Catania, al foglio 70, part. 84, sub. 9 zona cens. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5, vani, superficie catastale totale: 122 mq., escluse aree scoperte: 118 mq., rendita € 621,04 (ex foglio 3, part. 637, sub. 9, per variazione del 22.4.2015, pratica n. CT0104921, in atti dal 22.4.2015, bonifica identificativo catastale n. 38232.1/2015; identificativo catastale che risulta nella delega).

Confini: a nord con proprietà o suoi aventi causa, a sud con proprietà o suoi aventi causa, a est con cortile interno e a ovest con intercapedine dello stabile, salvi migliori e più attuali confini.

Il prezzo base è di € 96.187,50 (euro novantaseimilacentoottantasette//50).

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minimo in aumento è di € 2.000,00** (euro duemila//00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore a pena di inefficacia di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e, quindi, non potrà essere inferiore ad € 72.140,63 (euro settantaduemilacentoquaranta//63).

Chiunque intenda partecipare, dovrà presentare le offerte di acquisto, senza incanto, presso il sottoscritto in Catania, piazza Trento n.2, **entro e non oltre le ore 13.00 del 19 dicembre 2024.**

Le offerte d'acquisto saranno aperte ed esaminate il **20 dicembre 2024 alle ore 10:30** presso il suddetto studio in Catania, **alla presenza dei soli offerenti**, e dovranno essere presentate, in duplice busta chiusa, come di seguito specificato:

1) sulla prima busta - ovvero quella esterna - dovranno essere indicate, **solo ed esclusivamente**, le 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; 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 di acquisto, in bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale, i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge), recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**).

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 di oltre un quarto al prezzo base 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;**

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

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 avv. Gianfranco Inzirillo per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, **che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto**;

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;

5. la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

6. In caso di presentazione di una sola offerta efficace il professionista delegato 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;

7. in caso di presentazione di una sola offerta efficace **pari almeno al 75 % del prezzo base** stabilito nell'ordinanza di vendita il professionista delegato procederà all'aggiudicazione solo se non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

8. in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della 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 ad **€ 2.000,00** (euro duemila//00) **per il lotto unico**; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

9. in caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

10. 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 ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare un importo a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita**, che il professionista comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, 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.

Ove 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 Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario verserà direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41, 4[^] comma, del Decreto Legislativo n. 385/1993, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa) e verserà l'eventuale residuo al delegato; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

Il professionista delegato, inoltre,

RENDE NOTO:

a) che si trova depositata agli atti la consulenza tecnica di stima degli immobili, della quale potrà essere presa visione, unitamente agli allegati, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Catania, Piazza Trento n. 2, ogni lunedì e giovedì dalle 16.00 alle 19.00, previo avviso; inoltre l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it ;

b) 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. 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;

c) che 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.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi urbanistiche, si precisa che, con riferimento al **LOTTO UNICO**, secondo la documentazione in atti e secondo la relazione del C.T.U., ingegnere Melita Aspasia Brancati, in atti, e la integrazione dell'ordinanza del 10.2023, l'immobile è stato costruito in anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non vi sono stati posti in essere interventi edilizi in assenza di licenza, autorizzazione o concessione.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio in Catania, Piazza Trento n.2, nei giorni e nelle ore indicati sub a), ad eccezione della vendita senza incanto che si effettuerà il **20 dicembre 2024**.

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

Gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso (trascrizione, registrazione e voltura) **sono a carico dell'aggiudicatario**.

Si specifica che **il delegato non è stato nominato custode dei beni in vendita**.

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

L'avviso di vendita, oltre che secondo le modalità di legge con pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, sarà pubblicato sui siti internet **www.giustizia.catania.it**, **www.tribunalecatania.it**, **www.astegiudiziarie.it**, dove sarà consultabile almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Catania, li 5 ottobre 2024

Avv. Gianfranco Inzirillo