



FINOCCHIARO TODARO

AVVOCATI ASSOCIATI

Piazza L. Ariosto n. 13 - 95127 Catania

Tel. 095 2163386 | info@aavg.it



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Giudice: Dott.ssa Laura Messina

Proc. n. 645/2021 V.G.

Liquidaz. patrimonio Art. 14-ter L. 3/2012

Liquidatore Avv. Riccardo Todaro

Giudice: Dott.ssa Luisa Intini

Proc. n. 320/2021 R.G.

Eredità giacente ex art. 528 c.c.

Curatore eredità giacente Avv. G. Materia

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Todaro** iscritto all'Ordine degli Avvocati di Catania, con ivi studio in Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, Tel. 095/2163386, P.E.O. riccardo.todaro@aavg.it, P.E.C. riccardo.todaro@pec.ordineavvocaticatania.it,

PREMESSO

- Che, con decreto del 22.02.2021 emesso dal Giudice del Tribunale di Catania, dott.ssa Laura Messina, lo scrivente è stato nominato quale Liquidatore ex art. 14-ter L. 3/2012 nell'ambito della procedura di sovraindebitamento n. 645/2021, avente ad oggetto la liquidazione dell'intero patrimonio del debitore istante Tizio - comprensiva della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dei beni infra meglio descritti - così come da programma di liquidazione del 27.11.2021, modificato giusta autorizzazione del 28.01.2025;
- Che, con decreto del 12.12.2024 emesso dal Tribunale di Catania – III Sezione Civile, riunito in camera di consiglio, lo scrivente è stato nominato quale professionista delegato alle operazioni di vendita, al fine di liquidare la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso dei beni oggetto dell'eredità giacente apertasi a seguito della morte di Caio (fratello di Tizio);
- Che sulla scorta dei provvedimenti sopra indicati, il sottoscritto è dunque autorizzato alla vendita contestuale, seppur nell'ambito di distinti e autonomi procedimenti giudiziari, della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di proprietà del debitore istante Tizio e della residua quota di $\frac{1}{2}$ indiviso dei beni caduti in eredità giacente di Caio, e dunque, complessivamente, per l'intero (1/1) del diritto di piena proprietà degli immobili sotto descritti;
- che gli interessati potranno partecipare alla vendita, secondo le disposizioni infra

specificate, presentando un'unica offerta irrevocabile d'acquisto recante l'indicazione di un unico prezzo offerto e versando un'unica cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- che, in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà con due separati decreti emessi, ciascuno, dal Giudice competente, nell'ambito della rispettiva procedura;

- che quanto ai compensi e alle spese di trasferimento da porsi a carico dell'aggiudicatario-acquirente, con le precisazioni meglio riportate a pagina 7 del presente avviso, le stesse saranno dovute per ciascuno dei decreti di trasferimento predisposti dal delegato.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto

AVVISA

che il giorno **9 MAGGIO 2025**, alle ore **16:00**, presso il proprio studio sito in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte d'acquisto relative ai seguenti immobili, posti in vendita, con procedura competitiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO) - Prezzo € 125.000,00

Piena proprietà di appartamento sito in Letojanni (ME), c/da Sillemi, all'interno del complesso residenziale Acquamarina 1, posto al piano terra/seminterrato, composto da due vani e accessori, avente doppio ingresso e munito di terrazzo a livello rialzato, oltre posto auto scoperto contraddistinto con il n. 47; beni identificati al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 14, Particella 379, Sub. 24 (appartamento) e particella 411, Sub. 7 (posto auto scoperto)

PRECISAZIONI E NOTIZIE URBANISTICHE

I beni sopra descritti pervennero al dante causa dei soggetti venditori, per atto di compravendita in Notar Gaetano Tamburino del 19.05.1981 e, per come risulta dal citato titolo di provenienza, l'intero fabbricato di cui fa parte quanto posto in vendita, risulta edificato giusta licenza edilizia del 12.05.1976 n. 13, e successiva concessione gratuita per opere edilizie di variante del 19.12.1979 n. 26; i lavori sono stati iniziati in

data 13.05.1976 ed ultimati il 03.02.1981. Risulta certificato di abitabilità del 31.01.1987 rilasciato dal Comune di Letojanni, condizionato all'allaccio dello scarico del depuratore interno alla rete fognante del depuratore consorziale.

La mobilia e gli arredi presenti all'interno dell'appartamento, nello stato di funzionamento, manutenzione e usura in cui si trovano, sono compresi nella vendita, e consistono in:

- N. 4 sedie + 1 tavolino pieghevole in alluminio e tessuto
- N. 1 divano a tre posti
- N. 1 carrello porta vivande
- N. mobile credenza con cassetti e ante in vetro
- N. 4 mensole in legno
- N. piccolo congelatore marca Indesit
- N. 1 climatizzatore marca Haler
- N. 1 ventilatore a soffitto
- N. 1 blocco cucina con elettrodomestici (forno a microonde, frigo Elettrolux, frullatore, forno elettrico Candy, lavatrice Ignis, cappa aspirante, piano cottura, lavello a due pozzetti)
- N. 1 armadio a tre ante
- N. 1 letto matrimoniale
- N. 2 comodini in legno
- N. 2 lampade da lettura
- N. 1 cassettera in legno
- N. 1 specchio
- N. 1 ventilatore a soffitto
- N. 5 sgabelli in legno

A detti beni mobili/arredi è stato attribuito forfettariamente un valore di € 3.000,00, già ricompreso nel prezzo di vendita di € 125.000,00. Ne deriva che qualsiasi prezzo venisse offerto in misura superiore al prezzo base asta di € 125.000,00, l'eccedenza sarà imputata esclusivamente ai beni immobili, ferma restando l'attribuzione di valore di € 3.000,00 ai beni mobili/arredi.

Quanto posto in vendita è libero da persone ed è visionabile previa richiesta al Liquidatore Avv. Riccardo Todaro.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA:

I beni facenti parte del Lotto Unico saranno posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, ad un prezzo non inferiore a quello

indicato in Avviso di Vendita.

Entro il termine ultimo del **08/05/2025 ore 13:00**, c/o lo studio del Liquidatore sito in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, tutti gli interessati a partecipare dovranno presentare, in busta chiusa e sigillata, **OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO**, in regola con il bollo (da assolvere mediante applicazione di marca da bollo € 16,00). La busta sigillata contenente l'offerta d'acquisto **dovrà pervenire esclusivamente con le seguenti modalità:**

- Depositata nelle mani del Liquidatore o di persona da questi incaricata, il quale rilascerà ricevuta di avvenuto deposito;
- A mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, da recapitarsi a mezzo del servizio postale presso lo studio del Liquidatore. In questo caso, quanto alla data di deposito, farà fede quella riportata sulla busta (timbro postale).

Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicata la seguente dicitura:
"CONTIENE OFFERTA D'ACQUISTO – PROC. R.G.N. 645/2021".

L'offerta d'acquisto **dovrà obbligatoriamente contenere i seguenti dati:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo di posta elettronica e recapito telefonico dell'offerente (avvisandosi che 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 e documenti 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; in caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata e, in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei

requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate, con firma autenticata.

- b) i dati identificativi e l'esatta descrizione del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del **PREZZO OFFERTO**, **che NON potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, a quello indicato nell'Avviso di Vendita (€ 125.000,00)**;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori (*registrazione, trascrizione, voltura, bolli, visure e compensi del delegato*) che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal Liquidatore per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'Avviso di Vendita.

All'offerta d'acquisto dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella busta - una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (e del coniuge in comunione legale dei beni), nonché la prova dell'avvenuto versamento di **un importo non inferiore al 10% 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 liquidatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

La **CAUZIONE** dovrà essere versata **ESCLUSIVAMENTE** a mezzo **BONIFICO** (bancario o postale) sulle seguenti coordinate:

IBAN: IT93V0577216907CC0920081673 (Banca Agricola Popolare Sicilia spa)

Intestazione: "Procedura di sovraindebitamento n. 645/2021 v.g."

Causale: "cauzione offerta acquisto":

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi più di 120 giorni dalla sua presentazione senza che la stessa sia stata accolta.

L'offerta **NON** sarà efficace:

- a) Se perverrà oltre il termine di presentazione previsto in Avviso di Vendita (costituendo prova di ciò la data indicata nella busta contenente l'offerta) o con modalità diverse da quelle espressamente previste (a mani del Liquidatore o a

mezzo raccomandata a/r).

- b) Se il prezzo offerto sarà inferiore rispetto a quello determinato in Avviso di Vendita.
- c) Se non sarà accompagnata dal versamento di una cauzione di un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Al momento dell'esame delle offerte d'acquisto il Liquidatore verificherà l'avvenuto accredito della cauzione sul c.c. intestato alla procedura. In caso di mancato accredito della cauzione, entro il termine previsto per la presentazione delle offerte d'acquisto, l'offerta sarà considerata inefficace.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, il Liquidatore procederà all'apertura delle buste pervenute, esaminando le offerte di acquisto ivi contenute e deliberando sull'ammissibilità ed efficacia delle stesse.

La deliberazione sull'offerta o sulle offerte avverrà adottando il modello legale previsto per la vendita senza incanto ed in particolare dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

IN CASO DI UNICA OFFERTA D'ACQUISTO:

Nel caso di unica offerta pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, di importo pari o superiore rispetto al prezzo fissato in Avviso di Vendita, essa verrà senz'altro accolta.

Il Liquidatore proclamerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente e redigerà verbale delle relative operazioni, che verrà inviato all'offerente resosi aggiudicatario.

IN CASO DI PIÙ OFFERTE:

Nel caso di più offerte pervenute nei termini e ritenute valide ed efficaci, il Liquidatore inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **60 (sessanta) secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00** (c.d. rilancio).

All'esito della gara il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, non seguito da ulteriori nel termine di 60 secondi.

Qualora, invece, nessuno degli offerenti aderisca alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione della **miglior offerta** il Liquidatore terrà conto dell'offerta più alta, di quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, di quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi, di quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Il Liquidatore proclamerà l'aggiudicazione in favore del maggior/miglior offerente e redigerà verbale delle relative operazioni, che verrà inviato all'offerente resosi aggiudicatario.

d) MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DEL BENE

In caso di aggiudicazione, entro il termine indicato dall'offerente e comunque entro il termine massimo 120 giorni, dovrà essere versato, con le medesime modalità del versamento della cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta dunque la cauzione già versata).

Nello stesso termine e con le medesime modalità dovrà essere, altresì, versato un importo per spese di trasferimento (*registrazione, trascrizione, voltura, bolli, visure, postali*) che sarà quantificato, **per ciascun decreto di trasferimento che dovrà essere emesso in ciascun procedimento giudiziario**, dal Liquidatore e da questi comunicato per iscritto all'offerente aggiudicatario.

La quantificazione dell'importo dovuto per spese di trasferimento terrà conto anche dei **compensi** dovuti al Liquidatore per la fase del trasferimento individuati in € 1.000,00 oltre *spese generali (15%), cpa (4%) ed iva (€ 22%)*, ***per ciascun decreto emesso dalla diversa autorità giudiziaria.***

Solo a seguito dell'integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e del deposito spese di trasferimento, il Liquidatore predisporrà, nell'ambito di ciascun procedimento giudiziario, la bozza di decreto di trasferimento (sulla scorta del modello previsto dall'art. 586 cpc) trasmettendola al Giudice della procedura di sovraindebitamento e al Curatore dell'eredità giacente Avv. Giancarlo Materia.

Le spese per le **cancellazioni delle eventuali formalità pregiudizievoli** sono a carico di ciascun procedimento nell'ambito del quale viene emesso il singolo decreto di trasferimento.

Il mancato pagamento del prezzo nel termine indicato dall'offerente, o in mancanza di indicazione nel termine massimo di 120 giorni, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà irrimediabilmente le somme versate che saranno acquisite alla massa attiva di ciascun procedimento.

Catania, 28.02.2025

Il Liquidatore
Avv. Riccardo Todaro

