



## TRIBUNALE DI CATANIA

### *Sezione Sesta civile Ufficio esecuzioni immobiliari*

#### **PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI – Informazioni per il pubblico.**

##### **1. – Come si viene a conoscenza delle vendite giudiziarie di beni immobili.**

Di ogni provvedimento del giudice dell'esecuzione che dispone la vendita di un bene sottoposto a procedura esecutiva di espropriazione deve essere data pubblica notizia mediante un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e che deve essere affisso per tre giorni continui nell'albo dell'ufficio giudiziario procedente (art. 490 cod. proc. civ.). Tale albo si trova nell'atrio, a piano terra, degli uffici giudiziari di via Crispi n. 268, Catania (ex Pretura).

*Inoltre, in caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore ad €. 25.000,00 e di beni immobili, il suddetto avviso, copia dell'ordinanza del giudice e copia della relazione di stima redatta dal consulente di ufficio sono inseriti negli appositi siti Internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.*

Il giudice dispone, altresì, che l'avviso sia inserito almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata (La Sicilia, Il Mercatino o altri) e, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali ("Il Corriere della Sera", "Il Sole 24 Ore", "La Repubblica" o altri) e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

*Pertanto, attraverso tali mezzi di pubblicità, gli interessati possono avere esauriente conoscenza di tutte le caratteristiche, di fatto e di diritto, e del prezzo dell'immobile stimato da un esperto nominato dal giudice e contenute nella suddetta relazione di stima (ed eventuali allegati) pubblicata sui siti Internet sopra ricordati oppure di cui possono richiedere copia presso la cancelleria immobiliare della VI Sezione Civile del Tribunale situata al primo piano degli uffici di via Crispi, 268, Catania.*

##### **2. - Chi può partecipare.**

Tutti – tranne il debitore esecutato - possono partecipare alle vendite giudiziarie facendo offerte per l'acquisto dell'immobile (o degli immobili) pignorato personalmente (non occorre l'assistenza di un legale o altro professionista) oppure a mezzo di procuratore legale; quest'ultimo soltanto può anche fare offerte per persone da nominare.

### **3. – Dove si tengono le vendite.**

**Le vendite**, con o senza incanto, **non delegate dal g.e.** (giudice dell'esecuzione) **a liberi professionisti** (notai, avvocati, commercialisti e ragionieri) sono tenute dallo stesso g.e., nella data fissata nell'ordinanza di vendita, nell'aula "Michele Papa" sita al piano terra degli uffici giudiziari di via F. Crispi n. 268, Catania.

**Il pubblico** è ammesso solamente nelle sessioni di vendita *con incanto*.

**Le vendite**, con o senza incanto, **delegate dal g.e. a liberi professionisti** (notai, avvocati, commercialisti e ragionieri) sono tenute dai suddetti professionisti nei loro studi ovvero nei luoghi da essi indicati.

### **4. - Come si partecipa alle vendite. Procedure ed esiti.**

#### **4.1. - Alle VENDITE SENZA INCANTO si partecipa secondo le seguenti modalità:**

- chi intende partecipare all'asta come offerente deve presentare in Cancelleria una dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo del bene o del lotto, del tempo e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerta deve essere depositata in cancelleria, in busta chiusa, entro il termine stabilito nell'ordinanza di vendita (segnatamente, entro le ore 13,00 del giorno precedente la vendita);
- all'esterno della busta vanno annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione e la data fissata per l'esame delle offerte, senza alcuna altra indicazione (né nome del debitore o del fallimento, né bene per cui è stata fatta l'offerta);
- la busta deve contenere:
  - domanda in carta legale da €. 14,62 (secondo lo schema di cui al Mod. A4);
  - un assegno circolare non trasferibile intestato al giudice di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, quale cauzione secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, cauzione che verrà trattenuta in caso di \*decadenza dalla aggiudicazione \*revoca;
- le buste sono aperte all'udienza prevista per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

Nel caso di più lotti di tipologia omogenea nella stessa procedura, l'interessato all'acquisto di un solo lotto può formulare offerte d'acquisto per più lotti allegando un solo assegno circolare corrispondente alla cauzione richiesta per il lotto di maggiore valore, espressamente subordinando

l'efficacia delle offerte relative ai lotti, la cui gara si svolge successivamente, alla mancata aggiudicazione a loro favore del lotto precedentemente posto in vendita.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita (segnatamente, oltre le ore 13,00 del giorno precedente la vendita);
- se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- se l'offerta è inferiore al prezzo-base d'asta.

Irrevocabilità dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordina l'incanto;
- siano trascorsi 120 gg dalla presentazione dell'offerta ed essa non sia stata accolta.

Deliberazione sull'offerta.

Il Giudice apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte (generalmente, alle ore 10,30 del giorno successivo a quello fissato come termine ultimo per il deposito delle offerte), ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Se vi è una sola offerta il giudice l'accoglie o meno a norma dell'art. 572 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il giudice invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. provvedendo, poi, a norma degli artt. 574 e 575 c.p.c..

**4.2. - Alle VENDITE CON INCANTO si partecipa secondo le seguenti modalità:**

- l'interessato presenta istanza di partecipazione all'incanto mediante domanda (secondo lo schema di cui al Mod. A3) in carta legale da €. 14,62, presentata in Cancelleria entro le ore 10,30 del giorno stabilito per l'incanto;
- l'interessato, al momento della presentazione dell'istanza, versa, contestualmente la cauzione (in conto prezzo di aggiudicazione) in ragione di un decimo del prezzo base d'asta suddetto, a mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla procedura;
- l'interessato indica l'immobile al quale l'offerta si riferisce e specificando il lotto in caso di procedura con due o più lotti;
- l'offerta non è efficace se non supera il prezzo-base aumentato nella misura minima indicata nell'ordinanza di vendita o (in caso di offerte precedenti) se non supera l'offerta immediatamente precedente nella misura minima indicata nelle condizioni di vendita;
- allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

- ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra, anche se poi questa è dichiarata nulla;
- colui che diventi aggiudicatario deve farsi identificare dal Cancelliere presente in aula esibendo il proprio documento di riconoscimento; inoltre, deve precisare se è coniugato e con quale regime patrimoniale (comunione o separazione di beni).

Restituzione della cauzione.

Subito dopo la chiusura dell'incanto la cauzione va immediatamente restituita, a cura della Cancelleria, all'offerente non aggiudicatario.

Se, però, lo stesso ha ommesso di partecipare all'incanto (personalmente o a mezzo di procuratore speciale), senza documentato e giustificato motivo, la cauzione è restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

Aggiudicazione (art. 582 cpc).

- l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Catania; in mancanza, le notifiche e comunicazioni possono essergli fatte presso la Cancelleria;
- il procuratore legale per persona da nominare che sia rimasto aggiudicatario deve dichiarare in Cancelleria, nei tre giorni dall'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;
- entro 60 gg. dalla data dell'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione sul libretto bancario indicato nell'ordinanza di vendita; in mancanza, si provvederà a norma dell'art. 587 c.p.c., cioè verrà disposta la confisca della cauzione e si fisserà un nuovo incanto con la previsione che, in caso il prezzo che si ricaverà sarà inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario decaduto dovrà versare la differenza;
- qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato;
- soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Offerte in aumento di 1/5 (art. 584 cpc).

Avvenuto l'incanto, possono essere ancora fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto.

Tali offerte si fanno mediante deposito in Cancelleria nelle forme di cui all'art. 571 cpc, cioè nei modi previsti per le offerte di acquisto nelle vendite senza incanto, e prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 cpc (cioè pari almeno al 20% del prezzo aumentato).

Indizione della gara:

Il Giudice, verificata la regolarità delle offerte (in particolare, tempestività ed efficacia), indice la gara.

Avvisi:

Il Cancelliere dà pubblico avviso della gara a norma dell'art. 570 cpc e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro cui possono essere fatte ulteriori offerte (nel rispetto delle condizioni di cui sopra).

Soggetti:

Alla gara possono partecipare, oltre agli offerenti in aumento di quinto e l'aggiudicatario, anche gli offerenti del precedente incanto che, entro il termine fissato dal Giudice, abbiano integrato la cauzione (in Cancelleria) nella misura di cui al secondo comma.

Conseguenze in caso di mancata partecipazione alla gara:

Se nessuno degli offerenti in aumento di un quinto partecipa alla gara indetta, l'aggiudicazione diviene definitiva.

Pertanto, è inammissibile l'eventuale richiesta di restituzione della cauzione fatta dall'aggiudicatario provvisorio prima della gara sull'offerta in aumento.

Salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, il Giudice pronuncia la perdita della cauzione a carico degli offerenti in aumento di quinto che avevano presentato le offerte entro dieci giorni dal precedente incanto; l'importo della cauzione è trattenuto come riveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

**AVVERTENZE AGLI AGGIUDICATARI**

- il compendio pignorato è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dal CTU con la relazione acquisita al fascicolo delle vendite con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- oltre al prezzo si pagano i soli oneri fiscali (IVA o Imposta di Registro), con le agevolazioni di legge (prima casa, imprenditore agricolo, ecc.);
- la vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione;
- la trascrizione nei registri immobiliari è a cura del Tribunale;
- di tutte le ipoteche e pignoramenti, se esistenti, è ordinata la cancellazione;
- le spese di trascrizione e cancellazione sono interamente a carico della procedura;
- per gli immobili occupati dai debitori o da soggetti senza titolo opponibile alla procedura il Giudice ordina l'immediata liberazione; l'ordine di sfratto è immediatamente esecutivo e l'esecuzione non è soggetta a proroghe o a graduazioni.