



ASTE  
GIUDIZIARIE®

AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE  
Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania  
Tel. 095 2163386 – Segreteria [info@aaavg.it](mailto:info@aaavg.it)

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI

Proc. div. Imm. r.g.n. 15087/2020

G.E. Pres. Dott. Roberto Cordio

----- O -----

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

(artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Sergio Finocchiaro**, del Foro di Catania, C.F. FNCSRG75D14C351M, PEC [sergio.finocchiaro@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:sergio.finocchiaro@pec.ordineavvocaticatania.it), delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. e referente del procedimento di divisione immobiliare endoesecutiva giusta ordinanze del 04.10.2022 e successiva ordinanza integrativa del 30.11.2022 a norma dell'art. 490 c.p.c.

PREMESSO

Che con provvedimento del 05.03.2025 il G.I. Pres. Dott. Roberto Cordio ha disposto, a modifica dell'ordinanza di vendita del 04.10.2022 e della successiva ordinanza di vendita integrativa del 30.11.2022, che **i successivi esperimenti di vendita, compreso il presente, si tengano con modalità esclusivamente analogica-cartacea**; ne consegue che non sono applicabili alla presente vendita tutte le disposizioni relative alla vendita telematica originariamente previste dall'ordinanza di vendita.

AVVISA

che il **GIORNO 08 LUGLIO 2025 ore 10:30 e ss.** presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà alla **vendita senza incanto** degli *infra* descritti beni immobili:

**LOTTO N. 1) \* - prezzo base asta € 137.102,00 – offerta minima ammissibile € 102.827,00**

\* in perizia "A" i beni sono denominati L\_102 e L\_103

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

*Intera proprietà di abitazione di tipo civile sita in Calatabiano (CT), Via Fiumefreddo Taormina – Messina, posta su due livelli (piani terra e primo), della superficie commerciale complessiva di mq 204,53, oltre terreno di pertinenza della superficie di mq 9.651,00; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 26, Particella 22, **Sub. 3**, Cat. A/2, Cl. 6, cons. 9 vani, r.c. € 697,22 (abitazione di tipo civile) e al N.C.T. di detto Comune al Foglio 26, **Particella 20**, are 95 ca 36 (terreno).*

**LOTTO N. 2) \* - prezzo base asta € 390.741,00 – offerta minima ammissibile € 293.056,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_16

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

*Intera proprietà di locale deposito/magazzino sito in Catania, Via Montepalma n. 35, posto al piano sottostrada; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 2** (graffato con il sub. 3), piano S1, Cat. C/2, Cl. 5, consistenza mq 2219, r.c. € 6.073,89.*

**LOTTO N. 4) \* - prezzo base asta € 38.856,00 – offerta minima ammissibile € 29.142,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominati L\_2 e L\_52

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

*Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano primo, oltre garage posto al piano terra della medesima palazzina; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 11**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 6,5 vani, r.c. € 738,53 (appartamento) e **Sub. 63**, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq 15, r.c. € 71,27 (garage).*

**LOTTO N. 6) \* - prezzo base asta € 44.101,00 – offerta minima ammissibile € 33.076,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominati L\_4 e L\_34

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

- Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano secondo; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 14**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 6,5 vani, r.c. € 738,53.  
- Intera proprietà di garage sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano terra; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 34**, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq 14, r.c. € 66,52.

**LOTTO N. 7) \* - prezzo base asta € 47.504,00 – offerta minima ammissibile € 35.628,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominati L\_5 e L\_29

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano secondo, oltre garage posto al piano terra della **Palazzina B**; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 15**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5 vani, r.c. € 568,10 (appartamento) e **Sub. 28**, Cat. C/6, Cl. 7, consistenza mq 23, r.c. € 93,84 (garage).

**LOTTO N. 9) \* - prezzo base asta € 50.457,00 – offerta minima ammissibile € 37.843,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominati L\_7 e L\_54

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano terzo, oltre garage posto al piano terra della **Palazzina C**; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 18**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5 vani, r.c. € 568,10 (appartamento) e **Sub. 65**, Cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq 40, r.c. € 138,41 (garage).

**LOTTO N. 10) \* - prezzo base asta € 35.902,00 – offerta minima ammissibile € 26.927,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_8

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano terzo; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 19**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 6,5 vani, r.c. € 738,53.

**LOTTO N. 11) \* - prezzo base asta € 49.783,00 – offerta minima ammissibile € 37.338,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominato L\_9 e L\_24

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

- Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano quarto; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 20**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 6,5 vani, r.c. € 738,53.

- Intera proprietà di garage sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano terra; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 36**, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq 13, r.c. € 61,77.

**LOTTO N. 12) \* - prezzo base asta € 52.735,00 – offerta minima ammissibile € 39.552,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominati L\_10 e L\_26

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano quinto, oltre garage posto al piano terra della **Palazzina B**; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 23**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5,5 vani, r.c. € 624,91 (appartamento) e **Sub. 42**, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq 16, r.c. € 76,02 (garage).

**LOTTO N. 13) \* - prezzo base asta € 55.224,00 – offerta minima ammissibile € 41.418,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_11

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano quinto; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 24**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 6,5 vani, r.c. € 738,53.

**LOTTO N. 14) \* - prezzo base asta € 37.210,00 – offerta minima ammissibile € 27.908,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_12

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano sesto; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 25**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5 vani, r.c. € 568,10.

**LOTTO N. 15) \* - prezzo base asta € 36.577,00 – offerta minima ammissibile € 27.433,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_13

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina A**, posto al piano sesto; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 26**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 4,5 vani, r.c. € 511,29.

**LOTTO N. 21) \* - prezzo base asta € 14.935,00 – offerta minima ammissibile € 11.202,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_28

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di garage sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano terra; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 40**, Cat. C/6, Cl. 6, consistenza mq 68, r.c. € 235,30.

**LOTTO N. 24) \* - prezzo base asta € 55.098,00 – offerta minima ammissibile € 41.324,00**

\* in perizia "C" i beni sono denominati L\_19 e L\_31

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano secondo, oltre garage posto al piano terra della **Palazzina B**; il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 47**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5 vani, r.c. € 568,10 (appartamento) e **Sub. 29**, Cat. C/6, Cl. 8, consistenza mq 20, r.c. € 95,03 (garage).

**LOTTO N. 25) \* - prezzo base asta € 29.996,00 – offerta minima ammissibile € 22.497,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_20

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano secondo; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 48**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5,5 vani, r.c. € 624,91.

**LOTTO N. 26) \* - prezzo base asta € 31.473,00 – offerta minima ammissibile € 23.605,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_21

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano secondo; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 49**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5,5 vani, r.c. € 624,91.

**LOTTO N. 27) \* - prezzo base asta € 35.227,00 – offerta minima ammissibile € 26.421,00**

\* in perizia "C" il bene è denominato L\_22

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infra* riportata

Intera proprietà di appartamento sito in Catania, Via Montepalma n. 45, **Palazzina B**, posto al piano terzo; censito nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 19, Particella 215, **Sub. 51**, Cat. A/2, Cl. 4, consistenza 5,5 vani, r.c. € 624,91.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Con riferimento alla situazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare posto in vendita, il Collegio degli Esperti stimatori rilevano quanto segue.

#### **LOTTO N. 1)**

L'unità immobiliare risulta essere realizzata in epoca anteriore al 1967.

Il terreno, secondo quanto emerge dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Calatabiano (CT) in data 16.04.2014 e registrato al n. 22, risulta sottoposto ai seguenti vincoli: vincolo Riserva del Fiumefreddo; vincolo fascia di rispetto zona boschiva; vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39; vincolo per area al di fuori del perimetro del centro abitato definito ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967.

**Il Collegio degli Esperti evidenzia che sul terreno pignorato di cui alla particella 20 insiste sul lato Nord un manufatto rurale semi diruto in catasto al foglio 26, particella 155 che non risulta indicato nell'atto di pignoramento e che pertanto non sarà oggetto di vendita e di conseguente trasferimento.**

\*\*

Con riferimento al complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari di Via Montepalma, il Collegio degli Esperti riferisce che lo stesso è stato realizzato nei primi anni del 1980 in assenza di licenza e/o concessione edilizia.

Con riferimento al **LOTTO N. 4** (*limitatamente al sub. 11*), è stata presentata istanza di sanatoria con pratica n. 1142, seguita da Concessione Edilizia in Sanatoria con provvedimento 07/0336 del 27.06.2008; non è stato rinvenuto il rilascio del certificato di abitabilità.

Quanto invece alle restanti unità immobiliari, sono state presentate singole istanze di sanatoria, tuttavia non è possibile collegare l'istanza di sanatoria alle singole unità immobiliari poiché nell'archivio informatico non risulta specificato il subalterno; tuttavia, in corrispondenza dell'intestatario della pratica e dell'utilizzazione dell'unità immobiliare, il Collegio degli Esperti ha riferito quanto segue, anche con riferimento alle difformità rilevate in sede di sopralluogo.

#### **LOTTO N. 2)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima. In sede di sopralluogo il Collegio degli Esperti ha rilevato, rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, la presenza di un ulteriore deposito posto nell'angolo sud-ovest dell'unità immobiliare in prossimità della parte finale della rampa di accesso.

#### **LOTTO N. 4)**

*Relativamente al sub. 63* nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

#### **LOTTO N. 6)**

Risulta presentata istanza di sanatoria (n. 1326). La spesa per la sanabilità è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la chiusura a veranda di una porzione di balcone.

*Relativamente al sub. 34* nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

**LOTTO N. 7)**

*Relativamente al sub. 15* risulta presentata istanza di sanatoria (n. 1450). La spesa per la sanabilità è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima. *Relativamente al sub. 28* nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, **risulta essere di dimensioni superiori poiché ingloba una porzione del limitrofo Sub. 16.** Viene altresì rilevata la chiusura a veranda di una porzione di balcone.

**LOTTO N. 9)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, **risulta essere di dimensioni superiori poiché ingloba una porzione del limitrofo Sub. 19.** Viene altresì rilevata la chiusura a veranda di una porzione di balcone.

**LOTTO N. 10)**

Risulta presentata istanza di sanatoria (n. 662). La spesa per la sanabilità è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, **risulta essere di dimensioni inferiori poiché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo sub. 18.** Viene altresì rilevata la chiusura a veranda di un terrazzino.

**LOTTO N. 11)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la chiusura a veranda di una porzione di balcone.

*Relativamente al sub. 36* nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

**LOTTO N. 12)**

*Relativamente al sub. 23* risulta presentata istanza di sanatoria (n. 2399). La spesa per la sanabilità è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima. *Relativamente al sub. 42* nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che una porzione di terrazza risulta chiusa per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina; inoltre, l'immobile presenta una diversa distribuzione funzionale interna.

**LOTTO N. 13)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che una porzione di terrazza risulta chiusa per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina; inoltre, l'immobile presenta una diversa distribuzione funzionale interna; infine, una porzione di balcone risulta chiusa a veranda.

**LOTTO N. 14)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, **risulta essere di dimensioni inferiori poiché una porzione del vano salone è inglobata nel limitrofo sub. 26.**

**LOTTO N. 15)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, **risulta essere di dimensioni superiori poiché ingloba una porzione del limitrofo Sub. 25.**

**LOTTE NN. 21) e 26)**

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

#### LOTTO N. 24)

Relativamente al sub. 47 risulta presentata istanza di sanatoria (n. 952). La spesa per la sanabilità è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima. Relativamente al sub. 29 nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che una porzione di terrazza risulta chiusa per la realizzazione di una veranda e l'ampliamento del vano cucina; inoltre, l'immobile presenta una diversa distribuzione funzionale interna.

#### LOTTO N. 25)

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che una porzione di terrazza risulta chiusa per la realizzazione di una veranda; inoltre, l'immobile presenta una diversa distribuzione funzionale interna.

#### LOTTO N. 27)

Nessuna istanza di sanatoria presentata. La spesa prevista per una eventuale sanabilità, qualora fattibile, è stata indicata, in via approssimativa, in relazione di stima.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che una porzione di terrazza risulta chiusa per la realizzazione di una veranda

\*\*

Per tutti i dettagli **si rimanda in ogni caso alla relazione di stima, di cui si raccomanda l'attenta lettura e che si intenderà per conosciuta da parte dell'offerente.**

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

\*\*

#### DISPONIBILITÀ DEI BENI:

Sulla base degli accertamenti compiuti in sede di sopralluogo, dai quali emerge che la maggior parte degli immobili oggetto di vendita risultano liberi, quanto allo stato di occupazione, si precisa che gli immobili di cui ai **LOTTI NN. 1), 10) e 24)** risultano attualmente occupati, e per questi sono in corso le operazioni di custodia.

#### RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

Non inferiore a:

- € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000;
- € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
- € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00.

\*\*\*

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il professionista delegato per come sopra indicato è stato nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso 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.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 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.**

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.

L'immobile 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. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**A)** Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in asta, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c.;

**B)** la presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire, **presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita** senza incanto tramite appuntamento da concordarsi telefonicamente ai numeri indicati in intestazione al presente avviso.

**C)** Le offerte

**1.** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate nel luogo ed entro il termine in precedenza indicati e dovranno essere contenute in duplice busta chiusa, secondo le modalità infra specificate.

Sulla prima busta (esterna) dovranno essere indicate le sole 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. 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 (interna) anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene o dei beni per cui viene fatta l'offerta.

**2.** L'offerta, contenuta nella seconda busta (interna), dovrà essere in regola con il bollo (€ 16,00) e dovrà altresì 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 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, di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (per maggiore chiarezza e a titolo meramente ESEMPLIFICATIVO si propone il seguente esempio: prezzo base € 100.000,00 – offerta minima ammissibile € 75.000,00);

**d)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori 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 delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

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

**3.** all'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella seconda busta - una fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale nonché **A PENA DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato con l'indicazione del numero del procedimento di divisione, per 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 delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

**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 e si potrà, pertanto, procedere ad aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

**5.** La validità e l'efficacia delle offerte d'acquisto sono regolate dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., ed, in particolare, l'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi più di 120 giorni dalla sua presentazione senza che sia stata accolta; **l'offerta non sarà efficace: a)** se perverrà oltre il termine di presentazione stabilito, **b)** se sarà inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo base asta come sopra determinato, **c)** se non sarà accompagnata dalla cauzione nella misura minima indicata e con le modalità sopra stabilite, **d)** se, in caso di unica offerta d'acquisto per più lotti, non verrà espressamente indicato il prezzo offerto per ciascun lotto, causando in tal modo incertezza sul prezzo offerto.

**D)** Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita senza incanto, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto, ammettendo alle operazioni esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene in vendita, e procederà contestualmente alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

E) La deliberazione sull'offerta o sulle offerte avverrà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c. ed in particolare:

**UNICA OFFERTA:**

1. Nel caso di unica offerta pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto al prezzo base asta, essa verrà senz'altro accolta.

1.1 Nel caso di unica offerta pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, pari o superiore rispetto all'offerta minima (cioè pari o superiore al 75% del prezzo base asta) ma inferiore rispetto al prezzo base asta, la stessa potrà essere accolta quando il professionista delegato alla vendita riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore;

**PIÙ OFFERTE:**

2. Nel caso di più offerte pervenute nei termini e ritenute valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due minuti** (centoventi secondi) dall'offerta precedente (v. tabella **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA**).

2.1 All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia inferiore rispetto al prezzo base asta fissato, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione da parte di un creditore; in quest'ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia superiore rispetto al prezzo base asta fissato, anche in presenza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

2.2 Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente o al primo offerente ai sensi dell'art. 573 c.p.c., salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base asta e siano state presentate istanze di assegnazione dai creditori; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore.

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

F) 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, che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 (centoventi) giorni, a partire dall'aggiudicazione. In caso di mancata indicazione del termine per il saldo del prezzo, si intenderà il termine di 120 (centoventi) giorni. 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 15 giorni dall'aggiudicazione. A tal proposito si avverte che ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che

qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**Catania, 23.04.2025**

Il Professionista Delegato  
Avv. Sergio Finocchiaro

