

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE SESTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura N.1087/2009 R.G.E

G.E.: Dott.ssa Maria Acagnino

Il Notaio Dott. MARISTELLA PORTELLI, vista l'ordinanza del G.E. resa in data 4 giugno 2025 e successivo provvedimento del 12 gennaio 2026 con la quale è stata ordinata la vendita del compendio pignorato con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591bis C.p.C.,

AVVISA

che il giorno **11 DICEMBRE 2026**, alle ore 09.30 e seguenti, presso il suo studio sito in Catania, Corso Italia n.196, avrà luogo la vendita senza incanto, dei seguenti beni immobili, contraddistinti come lotto n.1), n.3) e n.4), e precisamente:

-Lotto 1: la metà indivisa in piena proprietà dell'appartamento in villa, sito nel Comune di Mascalucia, Via Cristoforo Colombo s.n. (oggi Via Bartolomeo Colleoni n.1), in corso di costruzione, su tre elevazioni, composto al piano sottostrada da una cucina-soggiorno, una camera da letto ed accessori; al piano terra da un salone-soggiorno, una camera da letto ed accessori con pertinente portico a livello posto sul prospetto principale; al primo piano da due camere da letto ed accessori. Il fabbricato collegato da una scala interna, insiste su uno spazio esterno di pertinenza esclusiva esteso circa metri quadrati milleduecentodiciassette (mq.1217) e nell'insieme confinante: a nord e ad ovest con proprietà di terzi, ad est con la Via Cristoforo Colombo, ed a

sud con la Via Bartolomeo Colleoni.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia al **Foglio 15**,

particella 1147, categoria F/3, via Bartolomeo Colleone n.1, piano S1 – T - 1

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 430.000,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad € 22.000,00.**

-Lotto 3: piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Catania, Via Grimaldi n. 144, composto al piano terra composto da un unico ambiente di circa metri quadrati dieci (mq.10) e di un ammezzato di circa metri quadrati diciotto, confinante a Nord con la Via Grimaldi, ad Est, ovest e sud con proprietà di terzi.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **Foglio 69, particella 23252, sub.1**, zona censuaria 1, categ. A/5, classe 7, superficie catastale mq

30, vani 1,5, R.C. € 56,55., via Grimaldi n.144 p.T-1

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 10.000,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad € 1.000,00.**

-Lotto 4: la metà indivisa in piena proprietà dell'appartamento e del garage pertinenziale, siti nel Comune di Catania, Via Degli Ulivi n. 37. L'appartamento è posto al piano quarto di un edificio condominiale, composto da tre vani ed accessori ed esteso metri quadrati centododici (mq.112), confinante a Nord con proprietà di terzi ed il vano scala, ad est e sud con corte in comune, ad ovest in parte con proprietà di terzi ed in parte con cortile comune.

Il garage pertinenziale è posto al piano terra, ed ha una superficie complessiva

di metri quadrati sedici (mq.16,00), confinante: a nord ed a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno, e ad ovest con corsia di manovra.

Riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **Foglio 12, particella**

742:

- sub.26. categ. A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 128 superficie aree scoperte mq 123, R.C. €.624,91, via degli Ulivi n.37, p.4, int.11 (appartamento);

-sub. 4, p.T, int.4, categ. C/6, classe 7, mq. 16, superficie catastale mq 16, R.C. €.65,28 (garage).

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 98.000,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.**
5.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla normativa ivi richiamata, le unità immobiliari sono state così edificate:

-Lotto 1, relativamente al piano terra:

è stata presentata dal debitore esecutato domanda di "Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi", prot. n. 6436 del 27.02.1995, Pratica n. 476/95. Spesa prevista per la regolarizzazione urbanistica è pari ad € 19.029,11 ;

Relativamente al piano primo:

è stata presentata "Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi", Prot. n. 6437 del 27.02.1995, Pratica n. 477/95. Gli oneri necessari per legittimare la struttura

ammontano ad € 11.087,32.

Alle spese suindicate per il piano terra e primo devono essere sommate le spese tecniche di circa € 8.000,00.

-Lotto 3: l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967;

-Lotto 4: è stato costruito giusto rilascio di Concessioni edilizie ma, agli atti non risulta il rilascio né del Certificato di Abitabilità, né del Certificato di Agibilità.

Il tutto come meglio descritto e si evince dalla consulenza tecnica di ufficio alla quale si rinvia

L'aggiudicatario **in ogni caso potrà avvalersi**, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.**

L'unità immobiliare sopraindicata verrà venduta alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto senza incanto, in regola con il bollo, presso lo studio del delegato sito in Catania, Corso Italia n.196 entro le ore 13,00 *del giorno antecedente all'esame dell'offerta*, che dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere **indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta** – che può essere anche 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 della suddetta busta dovrà essere inserita **una seconda busta chiusa**

anch'essa sigillata - all'esterno della quale saranno annotati il numero della procedura e del bene per il quale si vuole partecipare all'asta - contenente

l'offerta, in regola con il bollo, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e, se coniugato, il regime patrimoniale, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge, se trovasi in regime di comunione legale dei beni, ovvero denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese, P. Iva). 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 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;

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

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

E' necessario precisare che l'immobile non potrà essere intestato a persona

diversa da quella che sottoscrive l'offerta, fatta salva l'ipotesi prevista dall'art.579 c.p.c., ultimo comma.

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 “*Notaio Maristella Portelli*” per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art.571 co.1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c..

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 3) se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita;
- 4) le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'art.571 co.3 c.p.c., procedendo, così, all'aggiudicazione del migliore offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nell'ipotesi in cui venga presentata **una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione qualora essa risulti pari o superiore al prezzo stabilito**

nell'ordinanza di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto al prezzo base d'asta, la stessa potrà essere accolta, fatta eccezione per l'ipotesi in cui il creditore abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, nel corso della quale ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita, ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base d'asta, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c. ovvero, in mancanza si aggiudicherà al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c..

Sarà considerata miglior offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta, a parità di offerte quella garantita dal versamento di importo maggiore, e a parità di versamenti, quella depositata per prima.

In caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588 e 589 c.p.c.

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

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine indicato nell'offerta per versare il saldo prezzo, 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.

Qualora 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 D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese, nel termine sopra indicato, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.

Gli oneri fiscali di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché i compensi spettanti al delegato per la predisposizione del Decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario che li dovrà anticipare, mentre le spese e gli onorari di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura. Altresì il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con

spese a carico della procedura esecutiva.

Custode dell'immobile è stato nominato il Notaio Maristella Portelli con studio in Catania, Corso Italia n.169, telefono 095.371777, che farà visitare l'immobile agli interessati separatamente e previo appuntamento, avvertendo che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.

Il professionista delegato, *Notaio Maristella Portelli, altresì*

INFORMA

- 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;
- 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;
- la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo studio del delegato sito in Corso Italia n.196 nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00, previo appuntamento da concordare telefonicamente;
- tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere

compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere,
saranno effettuate dal professionista delegato presso il suddetto studio del
professionista, nei giorni ed alle ore indicate. **Altresì, presso tale luogo dovranno**
essere presentate dal creditore le COPIE delle istanze di assegnazione ex
art.588 e 589 c.p.c., che dovranno pervenire entro dieci giorni prima della data
fissata per la vendita.

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

Visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia sui siti
internet www.giustizia.catania.it, www.tribunaledicatania.it,
www.astegiudiziarie.it ,

Catania, 1 ottobre 2024

Il Professionista delegato

Notaio Maristella Portelli