

**TRIBUNALE DI CATANIA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
(PROC. ES. N° 1209/11 R.G.E.)****Avviso di vendita senza incanto**

Il Notaio Francesco Grassi Bertazzi, professionista delegato con ordinanza del 09.02.2016 e successiva ordinanza di proroga del 6 luglio 2017, del 03.12.2019, ed ulteriori proroghe post decadenze aggiudicatari del 10.08.2022, del 29.11.2023 e del 07.07.2025, emesse dal G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa, avvisa che giorno **11.12.2025, ore 16:30 e ss.** presso il proprio studio in Acireale nel Corso Umberto 166 piano primo, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova del seguente immobile – analiticamente descritto nella perizia redatta dal Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta ed allegata al fascicolo della esecuzione (visionabile anche tramite internet agli indirizzi sotto indicati) che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio per ciò che concerne l'effettiva consistenza e natura dei beni, lo stato di conservazione, nonché per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri, e trascrizioni non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, a qualsiasi titolo gravanti sul bene così descritto:

**LOTTO 1)** Appartamento in Mascali, frazione "Carrabba", Via D'Angelo n° 72, piano primo (seconda elevazione fuori terra) di una palazzina composta da tre piani fuori terra, scala "A", composto da due vani ed accessori ed avente una superficie di mq. 55 circa oltre a terrazzini per complessivi mq. 18, censito al catasto fabbricati del Comune di Mascali al **foglio 44, p.lla 41, sub. 17**, cat. A/3, cl 4, 3 vani. **Prezzo base d'asta € 16.875,00 .**

Secondo quanto riportato dal CTU l'immobile è stato realizzato giusta concessione edilizia n° 5053 rilasciata dal Comune di Mascali in data 21.07.1995 e successiva variante, Pratica n° 5347 rilasciata dal Comune di Mascali in data 05.12.1996; l'intero edificio è dotato di autorizzazione di abitabilità ed agibilità. Con riferimento però all'immobile di cui al lotto 1 precisa il CTU di aver riscontrato *in riferimento al progetto approvato ...opere ... realizzate abusivamente e per le stesse non è stata presentata alcuna variante, pertanto lo scrivente ctu rileva che per il ripristino delle originarie condizioni con lo spostamento dell'apertura di ingresso nella sede individuata nel progetto edilizio approvato possano forfettariamente quantificarsi spese per complessivi € 5.000,00 ... Importo questo che verrà detratto a quello successivamente determinato come più probabile valore di mercato del lotto stesso.*

L'importo indicato quale prezzo base del lotto 1 risulta pertanto già calcolato al netto della superiore previsione di spesa.

Il tutto risulta meglio descritto e riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti (pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)), alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per ciò che concerne la descrizione, la precisa identificazione catastale, la consistenza, la natura e lo stato di conservazione, eventuali vincoli e quant'altro relativamente a quanto oggetto di vendita.

Detto immobile, anche in relazione alla regolarità urbanistica risulta meglio descritto nella già citata consulenza tecnica d'ufficio a cui si fa espresso ed integrale rinvio e verrà comunque trasferito nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui oggi si trova, a corpo e non a misura (motivo per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Si precisa come, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.p.r. 6 giugno 2001 n° 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Si precisa altresì 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate presso i locali in Acireale nel Corso Umberto n° 166, tutti i giorni (che siano lavorativi per lo studio e che non ricadano in giorni festivi, di ferie o di chiusura dello stesso) sino alle ore **13:00 del giorno antecedente** a quello fissato per la vendita – che avverrà il **11 dicembre 2025 alle ore 16:30 e seguenti** – previo appuntamento da concordare telefonicamente con il professionista delegato al numero 095.4038655 ovvero mediante invio di mail all'indirizzo [procedureesecutivedelegate@notaiograssibertazzi.it](mailto:procedureesecutivedelegate@notaiograssibertazzi.it) ovvero posta elettronica certificata all'indirizzo [francesco.grassibertazzi@postacertificata.notariato.it](mailto:francesco.grassibertazzi@postacertificata.notariato.it) .

Le offerte di acquisto - che verranno esaminate alla presenza dei soli offerenti il **11 dicembre 2025 ore 16:30 e seguenti** nello stesso luogo sopra indicato - dovranno pervenire 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 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 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.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, contenente a pena d'inefficacia le seguenti indicazioni:

- 1) generalità complete dell'offerente, domicilio, codice fiscale, stato civile, numero telefonico e se coniugato l'eventuale regime patrimoniale unitamente ai dati anagrafici completi 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 in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;
- 3) 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;**
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione;
- 5) copia di un valido documento d'identità;
- 6) **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.

L'offerente dovrà inoltre prestare cauzione pari al **25% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto Professionista delegato che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad avanzare 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 ed 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 di cui sopra;
- 2) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta presentata è irrevocabile, salve le ipotesi di cui all'articolo 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta; diversamente, qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, la stessa potrà essere

accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il Giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Per il caso invece di una pluralità di offerte valide, si procederà – previo invito da parte del delegato – ad una gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) e mediante offerte in aumento da effettuarsi nel termine massimo di sessanta secondi dall'offerta precedente e con rilancio minimo non inferiore al **5% del prezzo** indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se invece la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti, il delegato dichiarerà l'aggiudicazione in favore del migliore (sulla scorta delle indicazioni contenute nell'ordinanza di vendita a cui si fa espresso rinvio) o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

L'aggiudicatario 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 pari al **20%** del prezzo di aggiudicazione, ovvero della maggior somma determinata da un calcolo della tassazione del decreto di trasferimento operata dal professionista delegato, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Tutte le attività che a norma dell'articolo 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite da questo delegato nel luogo sopra indicato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia da prestare sull'immobile stesso oggetto di aggiudicazione.

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'articolo 38 del D. L.vo 10.09.1993 n° 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento 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'articolo 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.

Ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c., i creditori - a cui la presente è comunicata - dovranno depositare eventuali istanze di assegnazione nel termine di **dieci giorni prima** della data fissata per la vendita, direttamente presso lo studio in Acireale nel Corso Umberto 166.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura nei limiti di quanto previsto dalla Legge.

La liberazione dell'immobile - se occupato dal debitore o da terzi senza titolo - verrà effettuata da parte del nominato custode giudiziario le cui spese resteranno a carico della procedura e fatto salvo il caso che l'aggiudicatario non lo esenti da tale incombenza.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega - alla quale si fa espresso ed integrale rinvio - si applicano le vigenti norme di legge. In caso di contrasto tra il presente avviso e l'Ordinanza di delega, varrà quanto indicato in Ordinanza.

Gli immobili potranno essere visionati, tramite prenotazione mediante il sistema del portale delle vendite pubbliche, mediante il custode giudiziario, Avv. Carlo Grassi Bertazzi, recapito telefonico **095 8363047**, precisando tuttavia sin d'ora che il mancato accesso all'immobile non costituisce condizione invalidante della vendita.

La consulenza di stima ed i relativi allegati saranno consultabili previo appuntamento con le modalità sopra indicate, tutti i giorni sino alla data del **10 dicembre 2025**, presso il predetto studio e comunque tutta la documentazione ivi visionabile (avviso di vendita, ordinanza di delega e consulenza tecnica d'ufficio) è ugualmente consultabile sui siti internet: [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it) [www.tribunaledicatania.it](http://www.tribunaledicatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) . .

Il Professionista delegato  
Dott. Francesco Grassi Bertazzi