

**Avv. Giovanna Magnano San Lio**

*Patrocinante in Cassazione*

Tel. 345/3552211



**TRIBUNALE DI CATANIA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita senza incanto**

Procedura esecutiva n. 480/07 R.G. Es. Imm.

G. E.: **Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

L'Avv. **Giovanna Magnano San Lio**, vista l'ordinanza del G. E. resa il 19 settembre 2017 e successive proroghe, con la quale è stata ordinata la vendita del sotto descritto immobile con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.



**AVVISA**

che il giorno **11 marzo 2026** alle ore 17.00, in Catania, via Vecchia Ognina n. 142/b, avrà luogo la **vendita senza incanto** del seguente:

**LOTTO UNICO**

Immobile sito in Catania, via Fortino Vecchio n. 79, quarto piano scala C, composto da quattro vani più accessori con sovrastante sezione di terrazza individuato *al NCU del Comune di Catania al foglio 69, particella 13100, sub 41, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani catastali 6, rendita catastale euro 557,77.*

**Prezzo Base: Euro 60.300,84**

**Offerta Minima: Euro 45.225,63**

L'immobile verrà alienato con le seguenti

**MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto **irrevocabile**, in regola con il bollo, al professionista delegato, avv. Giovanna Magnano San Lio, in Catania, via Vecchia Ognina n.142/b, entro le ore 18.00 del giorno antecedente a quello fissato per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti, a pena di inefficacia.

**1) Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta**

dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere 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 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 è fatta l'offerta.

## 2) L'offerta dovrà 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;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (è quindi possibile offerta pari al 75% del prezzo base)**;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 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 in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un

importo pari 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 e, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

**5)** Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita;

**6)** Qualora sia presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

**7)** Qualora sia presentata una sola offerta valida per un importo inferiore 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;

**8)** Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **2%** 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;

**9)** Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;

**10)** In caso di aggiudicazione l'offerente 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 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 e 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;

**11) Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;**

#### **SI PRECISA CHE**

**1)** Per maggiori informazioni e per la visita dell'immobile è possibile contattare il delegato/custode al recapito telefonico 345/3552211

**2)** Tutte le attività che, a norma degli artt. 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 dal professionista delegato presso il suo studio;

**3)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia del medesimo immobile oggetto della vendita;

**4)** Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del 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 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, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

**5)** 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;

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

**7)** 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 e cura della procedura esecutiva;

**8)** 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 voltura);

**9)** Per tutto quanto sopra non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **SI RENDE NOTO CHE**

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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;

- 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 considerato, 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;

- L'immobile in oggetto ricade in zona A (art. 8 e 10 delle N. di A. del P.R.G.) e nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, giusta D.L. n.

96 del 09/05/2007 art. 707, pubblicato in G.U. n. 131 del dì 08/06/05 (come da certificato di destinazione urbanistica richiesto al momento della redazione della relazione di stima).

Dal quadro sinottico della provenienza il CTU ha rilevato che l'immobile è stato costruito antecedentemente alla data del 1963 per cui non esisteva obbligo di regolamentazione per eventuali abusi edilizi.

- Sono state apportate delle modifiche interne all'appartamento consistenti nella trasformazione di una camera in cucina, nell'accorpamento di parte della cucina originaria con l'ingresso al fine di formare una cameretta, e nella trasformazione della restante parte della cucina originaria in lavanderia con accesso dalla veranda. Per regolarizzare le difformità dell'immobile è necessario presentare una SCIA in sanatoria per variazioni interne e modifica di prospetto (la finestra della lavanderia è stata trasformata in porta) i cui costi previsti dal Comune di Catania sono:

- € 516,00 per sanzione;
- da € 500,00 a € 700,00 professionista per presentazione SCIA.

È necessario presentare, inoltre, una CILA per regolarizzare la veranda i cui costi previsti dal Comune di Catania sono:

- € 160,00 presentazione;
- € 25,00 x circa 8 mq di veranda= € 200,00

Infine, è necessario presentare una pratica DOCFA al catasto per la variazione, i cui costi sono:

- da € 250,00 a € 450,00 professionista per presentazione DOCFA.
- € 50,00 diritti di segreteria.

- Alla data del deposito della perizia (anno 2008) il lastrico solare non era individuato catastalmente né era presente una planimetria cartacea presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

A oggi non è possibile procedere con l'accatastamento di tale lastrico, in quanto attualmente in parte è occupato da una struttura abusiva.

Se si procedesse con l'accatastamento, bisognerebbe inserire la struttura abusiva alla quale verrebbe assegnato un subalterno identificativo differente dalla categoria



catastale F5 che corrisponde invece a quella inherente alle terrazze a lastrico solare. Il CTU ritiene che detta struttura non sia sanabile ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 04/03 poiché costituisce una nuova costruzione per la quale sono necessari presentazione di permesso a costruire con verifica della disponibilità di nuova cubatura realizzabile e progetto di ammissibilità delle opere da presentare al Genio Civile. All'esito del sopralluogo effettuato il perito ha ragionevolmente affermato che la struttura realizzata in assenza di regolare titolo urbanistico, non sia "sanabile" dal punto di vista strutturale.

I costi necessari per eliminare il manufatto (demolizione, trasporto a discarica e smaltimento) ammontano a circa € 10.000,00.

- Nella determinazione del prezzo di stima dell'immobile si è tenuto conto delle circostanze sopra evidenziate.
- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile, e le sue integrazioni, sono disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it).

**Si invita a leggere attentamente quanto riportato nella perizia di stima e successive integrazioni.**

Catania, 22 dicembre 2025

*Avv. Giovanna Magnano San Lio*

*Giovanna Magnano San Lio*

