

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI SESTA VENDITA DI IMMOBILI NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N.R.G. 563/2012

L'Avv. Domenico Barbarino, professionista delegato per la vendita ex Art. 591 bis C.p.c., designato in forza dell'ordinanza di vendita con delega delle operazioni ex Art. 591 bis C.p.c. del 18.04.2019, emessa dal G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, ai sensi e per gli effetti del D.L. 27 Giugno 2015 num. 83, come convertito dalla Legge 6 Agosto 2015 num. 132, della succedanea Ordinanza di rinnovo delega datata 26.01.2022, infine dell'ordinanza di ulteriore rinnovo della delega emessa dal G.E. Dott.ssa Maria Acagnino in data 30.12.2025

AVVISA

che il giorno **21 (VENTUNO) APRILE 2026, alle ore 11:30 e segg.**, presso il proprio studio professionale oggi sito in Via Conte Ruggero num.20, Catania, piano 3°, venderà

SENZA INCANTO

il seguente bene immobile in **LOTTO UNICO**:

- Intera piena proprietà di Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Catania, Viale Grimaldi num. 16, Scala "F", al piano ottavo, composto da vani due oltre accessori, della superficie di mq. 70,31. Iscritto nel N.C.E.U. del comune censuario di Catania, al Foglio 100, particella 374, Subalterno 187, Categoria A/3, Classe 5, consistenza vani catastali 4, Rendita € 371,85.

Prezzo base del Lotto *pari al valore indicato nel precedente avviso di vendita ridotto di un ulteriore ¼*: **€ 20.541,09 (VentimilaCinquecentoQuarantUno/09).**

In caso di gara tra più offerenti, la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di **€ 1.000,00 (Mille/00 Euro)** pari al 2% del prezzo indicato arrotondato al migliaio di euro più prossimo come disposto alla pagina 6 punto 8 dell'Ordinanza di vendita del 18.04.2019.

L'importo a titolo di cauzione dovrà essere pari al 25% del prezzo offerto sì come disposto dal G.E. con Decreto ex art. 587 cod. proc. civ. emesso in data 9 Dicembre 2020.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO E REGOLARITA' URBANISTICA:

Trattasi di appartamento di edilizia economica e popolare sito in Viale Grimaldi num. 16 in Catania. All'appartamento detto si accede dal vano scala servito da

ascensore in funzione. Si compone di ingresso – soggiorno della superficie di mq. 20,16, corridoio della superficie di mq. 5,20, camera da letto della superficie di mq. 15,99, cucina della superficie di mq. 11,04, bagno della superficie di mq. 5,74, lavanderia della superficie di mq. 1,40. Tutti gli ambienti sono prospicienti il balcone, della superficie di mq. 21,56 che si affaccia sul cortile sud. Per tutti i detti vani l'altezza utile è di mt. 2,70.

L'immobile confina a Sud con area sul cortile sud, ad Est con vano scala, a Nord e ad Ovest con appartamento individuato con il sub. 186 di pertinenza del Comune di Catania.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in telaio in cemento armato e solai in latero-cemento, realizzata con caratteristiche antisismiche. Tale cemento armato al momento del sopralluogo ad opera designata ctu si presentava in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno pareti rivestite con intonaco di tipo per civile abitazione tinteggiato con idropittura. La cucina, il bagno e la lavanderia hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica aventi un'altezza fino a mt. 1,80 circa.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno tamburato; l'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia. Per come confermato dal Certificato di Abitabilità emesso il 06.05.1985, gli scarichi risultano conformi alle normative vigenti al tempo di approvazione del progetto. Dal punto di vista dell'esposizione si rileva che, guardando tutti gli ambienti sul prospetto sud ed essendo l'appartamento posto all'ottavo piano, questo gode di una grande visuale libera sul panorama della piana di Catania e del mare Ionio. Tra le dotazioni condominiali, oltre all'ascensore funzionante, si segnala l'impianto citofonico e dell'illuminazione condominiale. All'interno del cortile sud è presente un ampio spazio destinato al parcheggio degli autoveicoli. Inoltre sono a disposizione dei condomini ampi cortili comuni e zone a verde. Per quanto concerne la previsione urbanistica della zona, si rappresenta che ai sensi del P.R.G. del Comune di Catania l'immobile incide su un'area all'interno del Piano di Zona di Librino. In particolare, l'edificio dove è allocato l'immobile de quo è stato esattamente realizzato all'interno del lotto edificabile individuato con il numero civico 16 all'interno del macrolotto denominato Nucleo F. Anche per questo motivo, l'immobile è inserito in un contesto di servizi ed urbanizzazione quali scuole, commissariato di Pubblica Sicurezza, chiesa, negozi, viabilità di alto livello e conseguente servizi di mezzi pubblici.

Con riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica, si è riscontrato che la costruzione dell'edificio ove ha sede l'appartamento de quo è stato eseguito previa concessione edilizia num. 389 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania il 03.09.1981. Successivamente con variante del 12.12.1981 protocollo num.

503442 si è definitivamente realizzata la costruzione per come in progetto e non risulta avere subito modifiche. A fronte di tale concessione e successiva variante sono stati rilasciati il certificato di conformità edilizia in data 14.09.1984 e di abitabilità il 06.05.1985.

Ai sensi della Legge 47/1985 e del successivo DPR 380/2001, infine del D. Lgs.vo 269/2003, non è necessario presentare alcuna istanza di sanatoria poiché l'immobile è immutato rispetto a quanto approvato in concessione edilizia e successiva variante suffragate da certificati di conformità e abitabilità di cui sopra.

La relazione di stima degli immobili in questione, l'ordinanza di delega alla vendita ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.giustizia.catania.it e www.tribunalecatania.it, infine www.astegiudiziarie.it

Eventuali istanze di assegnazione da parte dei creditori procedenti e/o intervenienti a termini dell'Art. 589 C.p.c. dovranno essere depositate **10 (Dieci) giorni prima della data fissata per la vendita** direttamente presso lo studio del professionista delegato sito in Via Conte Ruggero num. 20, piano 3°, Catania.

La presentazione delle offerte dovrà avvenire entro le ore 13.00 di LUNEDÌ 20 (VENTI) APRILE 2026 presso lo studio del professionista, sito in **Via Conte Ruggero num. 20, piano 3°, 95129 Catania.**

1. L'offerta dovrà essere contenuta 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 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 la indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

2. L'offerta dovrà contenere:

a) Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il 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 ed 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 DI OLTRE UN QUARTO AL PREZZO BASE INDICATO NELL'AVVISO DI VENDITA, a pena di inefficacia dell'offerta.**

d) Il termine del 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;

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 Avv.

Domenico Barbarino per un **importo pari al 25% del prezzo offerto, si come disposto dal G.E. con Decreto ex art. 587 cod. proc. civ.**

emesso in data 9 Dicembre 2020, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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;

5. La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

6. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; 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 nel presente avviso arrotondato al migliaio di euro più prossimo**, sì come espressamente disposto alle pagine 6 punto 8 dell'Ordinanza di vendita del 18 Aprile 2019.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il prezzo più alto offerto risulti inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, si assegnerà il bene all'eventuale creditore che abbia fatto istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 C.p.c.; ovvero, in mancanza di istanze di assegnazione, verrà aggiudicato al miglior offerente ex Art. 573 comma 3° C.p.c.

Verrà considerata migliore offerta, ai sensi dell'art. 573 comma 3° C.p.c., l'offerta più alta, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza appena indicata.

7. In caso di aggiudicazione 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 ovvero, in mancanza, entro CENTOVENTI GIORNI dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti, le spese di vendita **e le competenze dovute al professionista delegato (Tabella A e Tabella D allegate al D.M. 20 Luglio 2012 num. 140 come modificato con successivo D.M. num. 106/2013)**, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

In caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, si assegnerà all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza di assegnazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 588 e 589 C.p.c.;

Esame delle offerte alle ore 11:30 di MARTEDI 21 APRILE 2026.
E' fatta salva la restituzione della eventuale eccedenza.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata con provvedimento del G.E. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Restano a carico esclusivo della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili trasferiti.

Tutte le attività di cui all'art.571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato. Ulteriori informazioni e visura atti sono possibili presso lo studio del professionista delegato ogni Martedì e Giovedì dalle h.17.00 - alle h. 20.00 (**TEL 095/539316; FAX 095/0903414, cell. 327/1352092; mail: infostudiolegalebarbarino@gmail.com;**

PEC: domenico.barbarino@pec.ordineavvocaticatania.it), nonché siti internet **www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it**
Valgono, infine, le seguenti condizioni:

– **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano,** con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi o dai titoli; la vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere od entità (ivi compresi, a titolo solo esemplificativo, oneri urbanistici

ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

– il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. A questo riguardo, si precisa sin d'ora che gli importi occorrenti – spese e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario, contestualmente al saldo prezzo, nella misura presunta del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, a mezzo di separato assegno bancario circolare n.t. intestato al professionista delegato Avv. Domenico Barbarino **FATTA ECCEZIONE PER LE SPESE NECESSARIE ALLA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVERANNO SULLA PROCEDURA:**

– ogni onere, diritto tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, così come il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'Art. 179 bis Disp. Att. Al c.p.c.

– L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e – **si ribadisce – a spese della procedura esecutiva.**

– **A termini ed effetti dell'Art. 508 C.p.c.**, l'aggiudicatario o l'assegnatario, per il caso di aggiudicazione od assegnazione di bene gravato da ipoteca, è autorizzato a concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

– **A termini dell'Art. 585 comma 2° C.p.c.**, per il caso di cui sopra in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario abbia assunto il debito garantito da ipoteca a termini dell'art. 508 C.p.c., il professionista delegato provvederà direttamente a limitare il versamento del saldo prezzo alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, in ossequio alle prescrizioni di cui all'Art. 585 comma 2° C.p.c.

– Qualora il procedimento si basi su titolo derivante da credito fondiario, il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione – ai sensi dell'art. 41 comma 4° D. Lgs.vo 1 Settembre 1993 num. 385 (c.d. T.U. Bancario) – **ove sia fatta espressa e specifica richiesta in tal senso da parte del creditore**

procedente, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (Quindici) giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex Art. 2855 Cod. Civ. - dovrà essere eseguito direttamente alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine di 120 giorni di cui sopra e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, comunque non inferiore al 20% del prezzo offerto.

– Il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà, invece, essere versata alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente, comunque non oltre 10 (Dieci) giorni dall'avvenuto pagamento, consegnare al professionista delegato la quietanza liberatoria rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

– In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'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 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 Cod. Civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

– La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno trasferiti a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

– 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 esecutiva.

– L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla L. 28.02.1985 num. 47, al D.P.R. 06.06.01 num. 380 e al D.L. 30.09.2003 n. 269 e succ. modifiche ed integrazioni, presentando – a sue esclusive spese – domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni

dalla pubblicazione del decreto di trasferimento.

- In nessun caso il professionista delegato potrà fornire al debitore od a qualsivoglia terzo notizie circa la avvenuta presentazione di offerte ovvero di istanze di assegnazione da parte di un creditore.

Catania li, 19 Gennaio 2026

Avv. Domenico Barbarino n.q.