

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 615/2011 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'avvocato Giampiero M. Trovato, professionista delegato alle operazioni di vendita con ordinanza del 5 novembre 2013, e successivo rinnovo del 26 maggio 2025,



AVVISA



che il **giorno 4 MARZO 2026, ore 18:30** presso lo studio sito ad Acireale, nel Vico Dei Padri Filippini n.35, procederà alla vendita senza incanto, dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall' arch. Gianmarco Canè ed allegata al fascicolo d'Ufficio, 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 sui beni così suddivisi in lotti:

**LOTTO UNICO**

*Fabbricato sito a Piedimonte Etneo, via Borgo n.65, costituito da: a) bottega dislocata al piano terra, censita in catasto al **Fg.34, part.1056, sub.2**, della superficie di mq.70,00, cat. A/3, r.c. euro 169,91; b) appartamento dislocato al piano primo, composto da un ingresso soggiorno e altri due vani ed un servizio igienico, della superficie di mq.70 circa, censito in catasto al **Fg.34, part.1056, sub.1**, cat. A/5, r.c. euro 83,67; c) terreno agricolo incolto, della superficie di circa 463 mq, con accesso sia dalla bottega che dall'appartamento (tramite scala esterna), censito in catasto al **Fg.34, part. 1759**, vigneto cl.1[^], r.d. euro 1,28, **part. 1760**, vigneto cl.1[^], r.d. euro 1,02, **part. 1761**, vigneto cl.1[^], r.d. euro 1,40.*



PREZZO BASE D'ASTA: € 79.875,00.



* * *

**PRECISAZIONI E NOTIZIE URBANISTICHE**

Riportando quanto già indicato dal Consulente d'Ufficio nella propria relazione, il fabbricato è stato costruito intorno agli anni '40 e successivamente modificato e/o completato negli anni '90. E' stata



emessa concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.724/94. Le sole difformità riguardano la categoria catastale della bottega, che risulta essere civile abitazione e non bottega commerciale come da concessione, e la presenza di una copertura a tettoia nel terrazzo lato sud dell'appartamento.

Il tutto meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate da chiunque, ad eccezione del debitore, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., presso lo studio sito ad Acireale nel Vico Dei Padri Filippini n.35, o in altro luogo da lui indicato, **previo appuntamento telefonico al numero 349.8917878, entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data della vendita.**

Le offerte di acquisto, che verranno esaminate nello stesso luogo sopra indicato, dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla **prima busta** dovranno essere indicate: 1) le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente; 2) il nome del professionista delegato; 3) la data della vendita. **Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta.**

All'interno di tale prima 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.

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

1) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), nonché, qualora si tratti di soggetto coniugato, l'indicazione del regime patrimoniale e, nell'ipotesi di comunione legale dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge.

L'indicazione dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali. Nell'ipotesi di offerente minorenne,

l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se invece l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese (non più vecchio di giorni trenta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (pari al 75%) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta (è quindi possibile un'offerta pari al 75% del prezzo base);

4) Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) 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);

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Nella medesima busta contenente l'offerta, dovranno essere **allegati** 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 o superiore 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).

La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare

l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine di presentazione di cui sopra;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Si avvisano i creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione, ex artt. 588 e 589 c.p.c., dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente a questo professionista delegato presso il predetto studio sito ad Acireale nel Vico Dei Padri Filippini n.35, nei medesimi giorni ed orari indicati per la presentazione delle offerte. Al contempo si invitano i creditori costituiti a partecipare all'esame delle offerte fissato nel giorno e nell'ora indicati per ivi essere sentiti ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

* * *

APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

L'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., una volta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto e si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita alla presenza dei soli offerenti.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al prezzo minimo del 75% del prezzo base d'asta, la stessa potrà essere accolta solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ed il Giudice non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Qualora siano state presentate più offerte valide questo professionista delegato inviterà gli offerenti, ai sensi dell'art.573 c.p.c., ad una gara sull'offerta più alta con il meccanismo del rilancio minimo non inferiore al **2%** del prezzo base indicato nell'avviso di vendita (arrotondato in aumento al migliaio di euro più prossimo) e un termine massimo, per ciascun rilancio, di 60 (sessanta) secondi dall'offerta precedente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'offerente che avrà effettuato il rilancio più alto.

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 ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta il professionista delegato terrà conto, in ordine, dell'entità del prezzo (privilegiando l'offerta più alta), delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento (privilegiando i tempi di pagamento più brevi), delle cauzioni prestate (privilegiando la cauzione di importo maggiore), del tempo di presentazione dell'offerta (privilegiando quella depositata prima).

In caso di **aggiudicazione** l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro novanta (90) giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine sarà tenuto, pena la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate, a depositare presso il professionista delegato l'ulteriore somma dovuta per il **pagamento degli oneri fiscali e tributari**, conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese. Somma che questo professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario.

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.

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme già versate.

Questo professionista delegato,

RENDE NOTO

Tutto quanto oggetto di vendita, anche in relazione alla situazione urbanistica, risulta meglio descritto e riportato nella consulenza tecnica d'ufficio in atti (pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it), alla quale si fa espresso ed integrale rinvio anche per ciò che concerne la descrizione, la consistenza, la natura, e lo stato di conservazione.

La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico edilizio in cui si trova, a corpo e non a misura (motivo per cui eventuali differenze, anche di misura, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita 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 e/o avviso di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Tutte le attività che a norma dell'articolo 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice ovvero ancora da parte del cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato.

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, previo appuntamento da concordare con questo professionista delegato, contattandolo al numero 349.8917878, avvertendo sin d'ora che il mancato accesso non costituisce comunque condizione invalidante della vendita.

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

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. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nell'ipotesi di 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.

Quanto oggetto del presente avviso di vendita verrà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che verranno cancellate a cura e spese della procedura così come per legge. 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, ecc.).

Ove per il trasferimento sia necessario un certificato di destinazione urbanistica aggiornato, quest'ultimo dovrà essere prodotto a cura 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 esecutiva.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'Ordinanza di delega – cui 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.

La consulenza di stima ed i relativi allegati saranno consultabili ogni lunedì, mercoledì e venerdì (che siano lavorativi per lo studio e che non ricadano in giorni festivi, di ferie o di chiusura dello stesso), previo appuntamento, dalle ore 16:30 alle ore 18:30 sino al termine ultimo per le offerte, presso il predetto studio, previo appuntamento al numero 349.8917878, 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, www.tribunaledicatania.it, www.astegiudiziarie.it.

Il Professionista delegato

Avv. Giampiero M. Trovato