

Studio Legale

Avv. Francesca Dionisi

Patrocinante in Cassazione

Via S. Filomena, 44 - 95129 Catania

tel n. 338.8566042 - e-mail. francescadionisi@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 873/2013

L'Avv. Francesca Dionisi, con studio in Catania, Via S. Filomena, 44, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Catania, al compimento delle operazioni di vendita e custodia nonché delle attività tutte connesse e conseguenti previsti dal D.L. 14 Maggio 2005 N° 35, convertito, con modificazioni, nella legge 14 Maggio 2005 N° 80 e successive modificazioni ed integrazioni

AVVISA

che il giorno 29/07/2025, alle ore 10:30, avanti a sé, presso l'ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Corso delle province 203, scala E in Catania, si esperirà la vendita senza incanto del compendio immobiliare pignorato, relativo al giudizio di espropriazione immobiliare sopra indicato, secondo le condizioni di vendita previste al paragrafo specifico *infra* al presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione: abitazione trilocale di 86 mq. di tipo popolare (A/4) totalmente da ristrutturare al piano terra di un piccolo vecchio edificio sito in Catania Via Erasmo Marotta n. 9 – zona "Picanello".

Identificazione catastale:

- 1) *unità immobiliare terrana in Catania, Via Erasmo Marotta n.9, di tre vani ed accessori, confinante con Via Marotta, con proprietà xxxxx e*

*con proprietà xxxxxxxxxxxx, risultante nel C.F. foglio 8, particella
902/3, categ. A4, classe 7, vani 4,5, r.c. euro 244,03.”*

Prezzo base: € 14.238,29 (quattordicimiladuecentotrentotto/29)

Offerta minima: € 10.678,72 (diecimilaseicentosettantotto/72)

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (duemila/00)

Vendita non soggetta ad IVA.

L'immobile allo stato risulta libero.

L'immobile è meglio descritto nella relazione del C.T.U. depositata in
Cancelleria in data 04.07.2026 e consultabile presso i locali dell'Avv.
Francesca Dionisi, sito in Catania, Via S. Filomena, 44, il venerdì, dalle ore
17:00 alle ore 18:30, previo appuntamento telefonico al numero **338.8566042**.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo
studio del professionista delegato, in Catania, Via S. Filomena, 44, il lunedì
e il mercoledì dalle 16:00 alle ore 19:30; inoltre si specifica che le offerte
dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 19:30 del giorno
precedente la vendita ovvero il 28/07/2025.**

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 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:

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 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;

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 professionista

delegato per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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;

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

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

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

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

In caso di presentazione di una sola offerta efficace pari almeno al 75 % del prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita si procederà all'aggiudicazione solo se non risultino depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. e non si ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, assegni all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588, 589 c.p.c.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà ad assegnare l'immobile all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, lo stesso sarà aggiudicato 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, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

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 depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario 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 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 delegato presso il proprio studio professionale in Catania, Via S. Filomena, 44;

Gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato custode, il quale dovrà pubblicare il recapito telefonico a tal fine utile.

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

L'immobile oggetto di vendita è gravato da:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 29/11/2007 ai nn. 78730/20821, in dipendenza di atto di mutuo del 27/11/2007 rogato dal Notaio Giuseppe Reina da Catania, rep. n. 36393/19347, per il montante di Euro 200.000,00, di cui Euro 100.000,00 per sorte capitale, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, contro la debitrice esecutata, xxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata.

2) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Catania in data 02/12/2010 ai nn. 64837/14277 nascente da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 30/08/2010, rep. n. 2542, montante ipotecario euro 5.000,00 a garanzia del capitale di euro 2.000,00 a favore di xxxxxxxx (xxxxxxxx, xxxxx – c.f.: xxxxxxxxxxxx), contro la debitrice esecutata, xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata;

Pertanto, 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;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito e a proprie esclusive spese, 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.

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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 bis c.p.c. saranno resi pubblici mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi per ogni singolo e successivo esperimento di vendita:

- 1) Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale (disposizione in vigore sino alla creazione del *portale delle vendite pubbliche* ex art. 490, 1° comma, c.p.c. nuova formulazione);
- 2) Comunque, dell'estratto dell'avviso di vendita su *Il Mercatino* almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;



3) Comunque, della presente ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima dell'esperto, e relativi allegati, mediante pubblicità sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it sui quali dovrà essere consultabile almeno novanta (90) giorni prima del termine per presentazione delle offerte per il primo esperimento di vendita e di sessanta (60) giorni per i successivi



Maggiori informazioni, la visita dell'immobile e la visione del fascicolo potranno richiedersi previo appuntamento telefonico al n° 338.8566042.

Catania lì, 09/05/2025

Avv. Francesca Dionisi

