

TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZIONE CIVILE
(PROC. N° 886/2011 - 355/2012 - 263/2015 R.G.E.)

Avviso di vendita senza incanto

Il Notaio Francesco Grassi Bertazzi, professionista delegato con ordinanza del 22.07.2016 e successivi provvedimenti del 12.01.2022, del 29.06.2022, del 12.07.2023 del 26.09.2024 e del 29.06.2025, emessi dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nel procedimento in epigrafe, avvisa che giorno **11 dicembre 2025, ore 17:00 e seguenti**, presso i locali siti in Acireale nel Corso Umberto 166, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, dei seguenti immobili – analiticamente descritti nella perizia redatta dall'ingegnere Marco Messina (e relativa integrazione del 08.07.2021) ed allegata al fascicolo del procedimento di 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 del bene, 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 descritti:

LOTTO 5: Terreno in Linguaglossa, C.da Piano Cioche, della superficie catastale complessiva di mq. 22.511, sul quale insistono alcuni fabbricati in stato di totale abbandono. Il terreno è ubicato tra la quota 1150 e 1160 s.l.m. del versante nord-est etneo, ad una distanza, in linea d'area, di circa 5 km dal centro abitato di Linguaglossa ed è raggiungibile attraverso la strada provinciale "Mareneve". Trattasi di terreni di natura vulcanica, con affioramenti, in alcuni punti, di roccia lavica, caratterizzati da una leggera pendenza, articolata in terrazzamenti irregolari, che procede discendente da ovest verso est. L'accesso al fondo avviene tramite una strada interpoderale che si diparte dalla strada provinciale "Mareneve". Il terreno, allo stato attuale, risulta in stato di abbandono. Il tutto è riportato nel catasto terreni del Comune di Linguaglossa al **foglio 39 particelle: 393**, seminativo di classe 3 di are 17 e ca. 00, **503** seminativo di classe 3 di are 82 e ca. 20, **501** pascolo di classe "U" di are 27 e ca. 72 , **199** vigneto di classe 5 di are 8 e ca. 40, **200** vigneto di classe 5 di are 9 e ca. 44, **202** bosco ceduo di classe 2 di are 44 e ca. 75, **499** bosco ceduo di classe 2 di are 26 e ca. 10, **407** vigneto di classe

5 di are 9 e ca. 50; quanto ai fabbricati in parte in catasto terreni al **foglio 39 p.IIa 201** cat. "fabbricato rurale" di ca. 20, ed in parte al catasto fabbricati al **foglio 39 p.IIe 500** cat. F2 (unità collabenti), **502** cat. F2 (unità collabenti) e **504** cat. F2 (unità collabenti); Prezzo base d'asta **€ 31.612,50**.

Gli immobili in questione, secondo quanto riportato dal Consulente d'Ufficio nella perizia in atti (e nella successiva integrazione), che dovrà essere necessariamente consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio, sono urbanisticamente così caratterizzati:

Lotto 5: il terreno in questione, alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica (6 maggio 2013) che risulta allegato all'elaborato peritale, risultava ricadere in zona "C" del Parco dell'Etna;

Il tutto risulta comunque 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 precisa identificazione catastale, la consistenza, la natura e lo stato di conservazione, eventuali vincoli e quant'altro relativamente a quanto oggetto di vendita.

L'immobile di cui al superiore lotto, 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, urbanistico e catastale 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 relative 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 17:00 e seguenti** – previo **necessario appuntamento** da concordare telefonicamente con il professionista delegato al numero 095.4038655 ovvero mediante invio di mail all'indirizzo procedureesecutivedelegate@notaigrassibertazzi.it ovvero posta elettronica certificata all'indirizzo francesco.grassibertazzi@postacertificata.notariato.it. Le offerte di acquisto - che verranno esaminate alla presenza dei soli offerenti il giorno **11 DICEMBRE 2025 ore 17:00** 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 o comunque di Legge. 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 **10%** del prezzo offerto per il lotto in questione, 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 e il Giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Per il caso invece di una pluralità di offerte valide, si procederà a 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 a titolo di acconto forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'eventuale ulteriore versamento di quanto richiesto a saldo di tali voci di spesa.

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta 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 o dal cancelliere o dal giudice, 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 anche al fine di permettere la loro partecipazione alle operazioni di vendita - 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.

La liberazione dell'immobile – se occupato dal debitore o da terzi senza titolo - verrà effettuata da parte di questo stesso professionista quale 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.

Gli immobili potranno essere visionati – qualora già nella disponibilità del custode/ professionista delegato - previo contatto con quest'ultimo al seguente recapito telefonico: 095.4038655 ovvero tramite posta elettronica agli indirizzi sopra indicati, 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 **sino alle ore 13 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 www.tribunaledicatania.it, www.astegiudiziarie.it .

Il Professionista delegato
Dott. Francesco Grassi Bertazzi