

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n. 942/2008 R.G.E.

Avviso di vendita ex artt. 571 e ss. c.p.c.

(VII esperimento)

L'Avv. **Enrico La Pergola**, delegato dal Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile, nella persona del G.E., Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, giusta ordinanze dell'1.03.2017, dell'11.10.2021, del 28.12.2022 e del 17.01.2025, al compimento delle operazioni di vendita di cui all'art. 591 *bis* c.p.c., avvisa che il giorno **10.03.2026, alle ore 17:30**, presso il proprio Studio sito in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 25, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNICO: *“Appartamento per civile abitazione, sito in Belpasso (CT), Via Francesco Crispi n. 25, posto al piano secondo sottotetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al fg. 107, part. 990, sub. 4, Cat. A/3, classe 5, vani catastali 5,5, rendita catastale € 244,28”.*

Prezzo base: € 21.404,88.

Offerta minima: € 16.053,66.

Offerta minima in aumento: € 1.000,00.

Cauzione: 25% del prezzo offerto.

Compendio immobiliare meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, depositata in atti ed alla quale si fa espresso rinvio, tanto con riferimento ai criteri di stima utilizzati quanto in relazione alla conformità dell'immobile pignorato alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, potranno essere presentate sino alle ore 13:00 del giorno precedente la vendita (e quindi fino al 9.03.2026) presso lo Studio dell'Avv. Enrico La Pergola,

sito in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 25 e saranno esaminate in data 10.03.2026, alle ore 17:30.

Le dette offerte di acquisto - in regola con il bollo vigente - dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta, sigillata, dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può essere anche una persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. 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.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia:

- le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile) e, qualora lo stesso sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona giuridica, l'indicazione della denominazione o ragione sociale, del numero di iscrizione nel registro delle imprese, del codice fiscale e della partita IVA, oltre alle generalità complete del legale rappresentante *pro tempore* e ad una valida documentazione comprovante i relativi poteri o la legittimazione (ad esempio procura speciale o certificato camerale attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e dei relativi poteri di rappresentanza);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto - **che non potrà essere comunque inferiore di oltre un quarto (25%) rispetto al prezzo base** - e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- le modalità e i tempi di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potranno

Si precisa, altresì, che:

- **all'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia della detta offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato per un importo pari al 25% (VENTICINQUE%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.**

La validità e l'efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dagli artt. 570 e segg. c.p.c.

In particolare, ai sensi dell'art. 571, primo comma, c.p.c., ognuno, ad eccezione del debitore, è ammesso alla presentazione di offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Si avvisa, altresì, che **le offerte di acquisto non saranno ritenute efficaci** negli altri casi espressamente previsti dall'art. 571, comma 2, c.p.c. (ovverosia: **a.** se perverranno oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c.; **b.** se saranno inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza).

L'offerta è da intendersi irrevocabile (salve le ipotesi di cui all'art. 571, terzo comma, c.p.c.) e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente in occasione della data fissata per la vendita.

A seguito dell'aggiudicazione il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato in offerta e, comunque, **entro e non oltre centoventi (120) giorni** dall'aggiudicazione medesima. **Nello stesso termine** l'aggiudicatario dovrà provvedere al deposito di un ulteriore importo per gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché gli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e per il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, importo 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. Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario incorrerà nelle conseguenze di legge.

Per l'esame delle offerte di acquisto, purché valide ed efficaci, nonché per la gara tra gli offerenti è fissata la predetta data del **10.03.2026, alle ore 17:30**, nel luogo sopra indicato; sarà ammessa la presenza di coloro che si dichiareranno offerenti e ciò per gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 573 c.p.c. Qualora si riscontrerà la presenza di soggetti estranei alle offerte, gli stessi saranno allontanati, se del caso ricorrendo all'intervento della Forza Pubblica.

Nell'ipotesi in cui venga presentata una sola offerta valida, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta; qualora, invece, venga presentata una sola offerta valida, ma per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta salvo che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ovvero salvo che il G.E. non ritenga opportuno disporre una nuova vendita in occasione della quale si potrà ricavare un prezzo più alto.

Nell'ipotesi in cui per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate 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 nell'avviso di vendita arrotondato al migliaio di euro più prossimo (€ 1.000,00 nel caso di specie); il bene verrà definitivamente aggiudicato a colui che, scaduto il termine per nuovi rilanci, avrà offerto il prezzo più alto.

In caso di aggiudicazione, il mancato pagamento del prezzo nel termine indicato in offerta (o, solo in mancanza, nel termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione), ne determinerà la revoca e l'aggiudicatario perderà di conseguenza le somme versate a titolo di cauzione.

Si precisa infine che:

- gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della data fissata per l'esame delle offerte contattando telefonicamente il professionista delegato alle operazioni di vendita;

- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo ricorrendo a mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della 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.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385 (Mutuo Fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante (qualora questi ne abbia fatto richiesta), 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. (come verrà indicato dal Delegato con apposita comunicazione). L'eventuale somma residua dovrà essere versata, nel medesimo termine, alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Delegato la quietanza che sarà rilasciata dall'Istituto di credito;
- l'offerente dovrà visionare con attenzione le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio atteso che l'immobile viene venduto "nello stato di fatto e di diritto" in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dal CTU, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita si intende 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 considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, avendo il CTU di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- **l'aggiudicatario**, qualora l'immobile sia stato realizzato in violazione della normativa

urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 l. n. 47/1985 - come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380/2001 - purché presenti la relativa domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- l'immobile viene venduto libero da ogni eventuale formalità pregiudizievole; tali formalità, se presenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- qualora l'immobile sia ancora occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, il custode procederà (salvo che l'aggiudicatario non lo esoneri) alla liberazione dello stesso, con spese a carico della procedura esecutiva;
- qualora il rilascio dell'immobile dovesse avvenire in data successiva all'emissione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario/proprietario non avrà diritto di chiedere alla procedura (in persona del delegato/custode) alcun risarcimento/indennizzo per il mancato godimento dell'immobile nel periodo occorrente per l'immissione nel possesso, dovendo ogni azione essere indirizzata nei confronti dell'occupante dell'immobile;
- sono a totale carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, i compensi spettanti al professionista delegato (e le spese affrontate) per la predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché ogni onere accessorio per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni previste in seno all'ordinanza di vendita resa dal G.E.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite presso lo Studio del professionista delegato Avv. Enrico La Pergola, sito in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 25 (tel. n. 095.7374481, fax n.

095.7226315), al quale ci si potrà rivolgere per avere ulteriori chiarimenti.

L'ordinanza di vendita con delega al professionista, l'avviso di vendita e la consulenza

tecnica d'ufficio sono consultabili sui siti internet: www.tribunalecatania.it;

www.astegiudiziarie.it. L'estratto del presente avviso sarà pubblicato su "Il Mercatino".

Catania, 27 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico La Pergola