

Avviso di Vendita

Il professionista delegato Avv. Corrado Belfiore

Visto il provvedimento di delega alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania in data 13/4/2016 nell'ambito della procedura n. 1332/2012 R.G.E. e le proroghe del 06/08/2019, del 31/10/2023 ed ultima proroga del 14/10/2025 del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli; Considerato che le vendite senza incanto del 02/02/2018, del 25/5/2018, del 25/10/2019 e del 04/06/2025 sono andate deserte; Ritenuto necessario, pertanto, fissare nuovamente la vendita dei beni pignorati con un ribasso di $\frac{1}{4}$ del prezzo base precedente, giusta ordinanza di nomina; Visto l'art. 570 e ss. c.p.c. nonché il D.L. 83/2015

AVVISA

che il giorno **06/05/2026** alle ore **10.30** presso l'ufficio Aste Giudiziarie in Catania - Corso delle Province, 203 – Scala E **(con consegna buste cartacee presso lo studio Legale Belfiore in Catania - Piazza Michelangelo Buonarroti, 22)**, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO 1:

Proprietà di $\frac{1}{2}$ indiviso di un immobile terraneo derivato dalla riunione di fatto strutturale e funzionale di tre contigue unità immobiliari aventi tutte medesimi titoli catastali e proprietari ma autonome particelle e classificazioni identificative. Attualmente unitariamente adibite a negozio e condotte in locazione da terzi. Nel loro complesso ubicate in Catania (CT) con ingressi dai civici 10 e 12 di via Di Sangiuliano e dal civico 2 di vicolo Villarosa, come di seguito indicate:

$\frac{1}{2}$ indiviso dell'unità immobiliare sita in Catania (CT) via Antonino di Sangiuliano n. 10, piano terra, di antica costruzione oggi oggetto di recenti ammodernamenti commerciali, contraddistinto in Catasto del Comune di Catania, Sezione Urbana, sul Foglio 69 particella 7551 sub 8 (partita 6381), della superficie catastale di mq 40, categ. C/3, z.c. 1, classe 6, rendita € 380,11. L'immobile ha ingresso dal civico 10 di via A. Di Sangiuliano e si articola su un ambiente principale a pianta quadrangolare, prospiciente su detta via pubblica, e su un retrostante locale che accoglie un servizio igienico ed un ripostiglio entrambi con pianta rettangolare di modeste dimensioni. Ha una superfice commerciale di circa mq. 70,00 ed una superfice utile di circa mq. 50,00. Non risulta l'avvenuto rilascio di concessioni e/o autorizzazioni amministrative riguardanti le modifiche e l'accorpamento con gli immobili 2 e 3 ed il conseguente cambio di destinazione d'uso.

$\frac{1}{2}$ indiviso dell'unità immobiliare sita in Catania (CT) via Antonino di Sangiuliano n. 12, piano terra, di antica costruzione oggi oggetto di recenti ammodernamenti commerciali nel contesto del suo accorpamento con i limitrofi immobili 1 e 3, contraddistinto in Catasto del Comune di Catania, Sezione Urbana, sul Foglio 69 particella 7551 sub 9 (partita 6381), della superficie catastale di mq 18, categ. C/1, z.c. 1, classe 6, rendita € 637,72. L'originaria perimetrazione dell'immobile è scarsamente individuabile a causa del suo accorpamento con gli immobili 1 e 3 e dei conseguenti ammodernamenti commerciali di recente esecuzione. L'immobile ha ingresso dal civico 12 di via A. Di Sangiuliano e consiste in un unico ambiente terraneo a pianta trapezoidale dotato, ad ovest, di una finestra prospiciente su vicolo Villarosa. Ha altezza interna di ml.4,50, superfice utile di circa mq. 13,00 e superfice commerciale di circa mq. 18,00. Non risulta l'avvenuto rilascio di concessioni

e/o autorizzazioni amministrative riguardanti le modifiche e l'accorpamento con gli immobili 1 e 3 ed il conseguente cambio di destinazione d'uso.

½ indiviso dell'unità immobiliare sita in Catania (CT) Vicolo Villarosa n. 2, piano terra, di antica costruzione oggi oggetto di recenti ammodernamenti commerciali nel contesto del suo accorpamento con il limitrofo immobile 2, contraddistinto in Catasto del Comune di Catania, Sezione Urbana, sul Foglio 69 particella 7551 sub 21 (partita 6381), categ. A/5, classe 9, z.c. 1, consistenza catastale vani 1, rendita € 51,65. L'originaria perimetrazione dell'immobile è scarsamente individuabile a causa del suo accorpamento con l'immobile 2 e dei conseguenti ammodernamenti commerciali di recente esecuzione. L'immobile ha l'ingresso (oggi chiuso con le nuove opere) dal civico 2 di vicolo Villarosa ed un unico ambiente terraneo a pianta trapezoidale con altezza interna di ml.2,50. Ha una superficie utile di circa mq. 26,00 ed una superficie commerciale di circa mq. 35,00. Non risulta l'avvenuto rilascio di concessioni e/o autorizzazioni amministrative riguardanti le modifiche e l'accorpamento con gli immobili 1 e 2 ed il conseguente cambio di destinazione d'uso.

Prezzo base d'asta € 71.297,00

Offerta minima € 53.472,75

Offerte in aumento € 4.000,00.

Le offerte, presentate nella forma di proposte irrevocabili di acquisto, devono pervenire **entro le ore 18.00** del giorno precedente la vendita (ovvero **entro le ore 18.00 del 05/05/2025**) e depositate in **duplice busta chiusa presso lo studio Legale Belfiore in Catania - Piazza Michelangelo Buonarroti, 22, previo appuntamento telefonico al numero 095377007 oppure al numero 3487804871**. Sulla prima busta dovranno essere annotate le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte, non deve essere apposta nessun'altra indicazione sulla busta esterna, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro. 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 dev'essere in regola con il bollo e 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 (è, quindi, possibile un'offerta pari al 75% del prezzo base)**;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di 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);

e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonchè a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato **“Avv. Corrado Belfiore proc. es. n. 1332/2012 R.G.E.”**, per un importo pari almeno 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 si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati 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. Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate 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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **5%** del prezzo indicato nell'avviso di vendita arrotondato in eccesso al migliaio di euro più prossimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi 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. 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% a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza

Il mancato versamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Inoltre, si precisa che:

- gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, tramite il Portale Vendite Pubbliche;
- 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 dal delegato presso il suo studio in Catania (CT) Piazza Michelangelo Buonarroti, 22 (095.377007/095.376935), ove potranno visionarsi la perizia e l'ordinanza di vendita;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite 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. 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, 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;

- 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 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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si da avviso che **all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché la cauzione – a pena di inefficacia dell'offerta – con un assegno circolare non trasferibile intestato a “Avv. Corrado Belfiore proc. es. n. 1332/2012 R.G.E.”, per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è 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 considerato, 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 offerte verranno esaminate dal professionista delegato presso la sala Aste Giudiziarie in Catania, Corso delle Province, 203 Scala E, il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse, alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte e alla presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. L'avviso di vendita e l'ordinanza verranno pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà pubblicato e disponibile per la consultazione sul sito www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, verrà inoltre pubblicato sul Quotidiano di Sicilia.

Il Delegato alla vendita

Avv. Corrado Belfiore