

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA- SEZIONE SESTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
DODICESIMO AVVISO DI VENDITA DELEGATA**

**Proc. Esec. N. 284/2008 R.G. Esec. – Promossa da CREDEM LEASING S.P.A. –
G.E. Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia.**

Il Dott. Fabrizio Immormino, delegato con nuova ordinanza del G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci in data 17/06/2016 depositata in cancelleria in data 20/06/2016 e da ultimo autorizzato con proroga agli atti del 22/09/2025 emessa dall'attuale G.E. Nelly Gaia Mangiameli,

AVVISA

che il **giorno 30 GENNAIO 2026 alle ore 09.00**, presso il proprio studio sito in Catania, Corso Sicilia n. 10, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1: Immobile adibito a Poliambulatorio sito in Catania via Etnea n. 736; riportato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 10, particella 298, sub 150, zona censuaria 1, cat. B/2, classe U, consistenza mc 426, rendita 440,02, P. S1-T. **Prezzo: Euro 156.622,00 (centocinquantaseimilaseicentoventidue/00), prezzo ridotto di un quarto rispetto al valore dell'ultima asta giusto provvedimento del 22/09/2025 del G.E. Mangiameli Nelly Gaia.**

Per una descrizione dettagliata dell'immobile si fa espresso rinvio alle consulenze tecniche in atti dell'Ing. Emanuele Corsaro del 21/01/2009 e successiva perizia dell'Ing. Guido Gaetano Bruno del 23/10/2015.

L'immobile in oggetto è stato edificato con progetto approvato in data 09/10/1962, Prov. n. 1839 del 17/11/1962. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria con Prov. n. 07/0406 emesso in data 24/07/2007 riguardante l'ampliamento, fusione e cambio di destinazione d'uso da botteghe in locali sanitari con diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale, fatta eccezione per il piano ammezzato che è stato eliminato.

L'immobile sopra citato è pervenuto al debitore esecutato per metà indivisa per atto di vendita rogato dal Notaio Concetta Nicosia del 21/07/1973, trascritto il 4/08/1973 al n. 26493 particolare, per atto di vendita del 4/02/1977 rogato dal Notaio Scarvaglieri, trascritto il 24/02/1977 al n. 6041 particolare e per metà indivisa per atto di vendita rogato dal Notaio Guido Luca del 26/01/2007, trascritto il 30/01/2007 al n. 4478 da potere di XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXX.

Ad oggi l'immobile risulta non locato.

In relazione allo stesso si precisa che, come indicato a pagina cinque della perizia, un "corridoio di disimpegno" e l'area libera successiva, in base alla sentenza n. 814 del 18/04/2013 della Corte di Appello di Catania - Seconda Sezione Civile (relativa alla causa civile iscritta con RG n. 1732/2008) che conferma il disposto della Sentenza del Tribunale di Catania n. 3294/2007 del 30/08/2007 - 13/09/2007,

veniva dichiarato facente parte dei beni comuni del Condominio di Via Etna n. 736, con conseguenti opere di demolizione e ripristino a carico dell'aggiudicatario.

Si specifica che:

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **fino alle ore 12.30 del giorno 29 GENNAIO 2026 dal lunedì al venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12.30**, presso lo studio del Dott. Fabrizio Immormino sito in Catania, Corso Sicilia n.

10. 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.

2) 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;

3) 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 delegato per un importo pari al **10 per cento** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

4) 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**. La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dagli artt. 571 e segg. c.p.c., **in particolare l'offerta non è efficace:**

a) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;

b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra specificato;

c) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura pari al decimo del prezzo offerto.

5) le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, **il giorno 30 GENNAIO 2026 alle ore 09.00** nello stesso luogo sopra indicato;

6) qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

7) 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;

8) 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 (**rialzo minimo euro 8.000,00**); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

9) 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;

10) 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;

11) Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate;

Si precisa che:

1) **gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il professionista delegato Dott. Fabrizio Immormino al recapito telefonico dello studio 095/383396, ogni lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12:30;**

2) 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 sito in Piazza Europa n.1 Catania ;

3) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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);
- 9) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si rende altresì noto che:

- 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 considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione di prezzo;
- eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente al delegato, prezzo il suo studio in **Catania, Corso Sicilia n. 10**;



- l'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia di stima saranno visibili sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it.

Inoltre, il presente avviso di vendita sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge, in estratto sul quotidiano "**Il Mercatino**".

Catania, 28 OTTOBRE 2025.



Il Professionista delegato

Dott. Fabrizio Immormino*

(*) documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

