

Avv. Mariarosaria Gulisano

Corso Italia, 205/207 - 95127 CATANIA

Cell. 338 8283562

Tel. 095 7225461 - 095 381913

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (3^a vendita)

ai sensi degli artt. 10 e segg., comma 2, legge

27/01/2012, n.3

La sottoscritta Avv. Mariarosaria GULISANO, in qualità di liquidatore, tale nominata dal Giudice Laura Messina, Sezione Sesta Civile Tribunale di Catania, con decreto del 22/07/2024, nella procedura di accordo di composizione della crisi iscritta al n. 3735/2021 R.G. V.G.,

ANNUNCIA AL PUBBLICO

che alle ore 17:00 del giorno 10 febbraio 2026, presso lo studio in Catania, Corso Italia n. 205, procederà alla vendita senza incanto, in unico lotto, della piena proprietà del seguente bene immobile:

appartamento in Catania, via Vicenza n. 25, piano sesto a sinistra salendo la scala unica, composto da due piccoli vani, un vano con pareti di legno (ex vano a vetrata) e dai seguenti accessori: ingresso, corridoio, stanzino, bagno, cucina abitabile, lavanderia sul ballatoio, terrazza a livello a sud.

Superficie interna utile dell'appartamento: mq 65 circa; confinante: ad est con proprietà di terzi, a sud con via Vicenza, ad ovest con proprietà di terzi, vano ascensore, corpo scala ed area su cortile interno comune e a nord con proprietà di terzi, salvi altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania, senza sezione urbana, **foglio 69, particella 18572, sub 13**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani catastali 5, superficie catastale totale: m² 85, totale escluse aree scoperte m² 68, rendita catastale euro 555,19, via Vicenza n. 25, piani 6-7.

Si precisa che nella visura catastale dell'immobile, nella planimetria catastale e nella descrizione dell'immobile fatta dal CTU, Ing. Giovanni Grasso è indicato come accessorio dell'appartamento un terrazzo di metri quadri 60 circa al piano settimo, con piccolo ripostiglio.

Il terrazzo suddetto al piano settimo non può essere oggetto della presente vendita, in quanto mai trasferito agli attuali proprietari con atto pubblico notarile.

Dall'esame della documentazione, è emerso che l'immobile era stato valutato dal CTU Ing. Giovanni Grasso in seno alla procedura esecutiva immobiliare R.G. 41/2008 Tribunale di Catania G.E. Dott.ssa Vera Marletta, giusta perizia depositata in data 07/05/2009: data antecedente alla entrata in vigore (01/07/2010) della legge sulla conformità catastale D.L. 31 maggio 2010, n. 78.

Purtuttavia, da un accesso sui luoghi, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con la planimetria catastale regolarmente depositata presso i pubblici uffici, è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

suddivisione di un vano in due piccoli vani, tramite parete divisoria;

- chiusura di un vano a vetrata con pareti di legno;
- realizzazione di una piccola veranda nel ballatoio lato ovest adiacente alla cucina.

E' a carico dell'aggiudicatario l'aggiornamento della planimetria catastale e la verifica di eventuali autorizzazioni mancanti da richiedere ai competenti uffici e/o l'eventuale riduzione in pristino dello stato dei luoghi. E' inoltre a carico dell'aggiudicatario l'aggiornamento della visura catastale e della planimetria catastale relativamente al terrazzo del piano settimo, che andrà eliminato da detta documentazione

Riguardo alla situazione tecnica urbanistica relativa all'edificio di cui fa parte l'appartamento sopra descritto, dalla CTU è emerso che le opere di realizzazione dello stesso sono state iniziate in data anteriore al 01/09/1967.

La realizzazione della veranda di cui sopra, costituisce una difformità anche dal punto di vista urbanistico, per la cui regolarizzazione sarà necessaria la trasmissione di C.I.L.A., ai sensi della L.R. 16/2016 e dell'art. 3, comma 2 della L.R. 06/08/2021 n. 23, con costo a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: euro 82.500,00.

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita si terrà il **10 febbraio 2026, ore 17:00**, senza incanto, al **prezzo base d'asta di € 82.500,00.**

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto, in duplice busta chiusa, fino alle ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita senza incanto, che avverrà presso lo studio del liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, in Catania, Corso Italia n. 205:

- **sulla prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del liquidatore: "Avv. Mariarosaria Gulisano" e la data della vendita: "10/02/2026". Nessun'altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna;

- all'interno della prima busta dovrà essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, sulla quale busta dovrà essere indicato il numero della procedura di accordo di composizione della crisi e il bene per il quale viene fatta l'offerta.

L'offerta, in marca da bollo di euro 16,00, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) 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 minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) dati identificativi del bene immobile che si intende acquistare;

c) prezzo offerto, non inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

d) termine per il pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, comunque non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal liquidatore per l'individuazione della migliore offerta);

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati (inseriti nella seconda busta chiusa):

- fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente in fronte e retro (e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale del coniuge) e, se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri);

- assegno circolare non trasferibile intestato al liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal liquidatore per l'individuazione della migliore offerta).

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).

L'offerta è priva di efficacia:

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

2) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base sopra specificato;

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

Il giorno **10 febbraio 2026, alle ore 17:00**, presso lo studio in Catania, Corso Italia n. 205, il liquidatore Avv. Mariarosaria Gulisano, provvederà all'apertura delle buste, alla presenza dei soli offerenti, verificandone la validità.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un

importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

qualora siano 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 centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 1.800,00. L'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene immobile, nonché agli onorari spettanti al liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese: somma che lo stesso liquidatore comunicherà all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato pagamento della somma complessivamente dovuta determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Il liquidatore, inoltre, precisa quanto segue:

- gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile posto in vendita, prima della vendita, contattando lo stesso liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, ai seguenti recapiti telefonici: 338-8283562; 095-7225461;

- l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento del prezzo anche mediante contratto di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo lotto oggetto della vendita;

- l'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura di accordo di composizione della crisi;

- per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Il liquidatore, Avv. Mariarosaria Gulisano, inoltre, avverte:

- la vendita dell'immobile avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.



Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, mediante pubblicazione sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet: "www.astegiudiziarie.it"; "www.giustizia.catania.it"; "www.tribunalecatania.it", siti sui quali sarà disponibile l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita con il presente avviso.
Catania, 4 dicembre 2025

Av. Marcello Caputo



