

**STUDIO LEGALE  
AVV. ENRICO MARINO**

Via G. D'Annunzio n. 125 - Tel. 095 504607 – CATANIA  
studiolegale.enricomarino@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Enrico Marino, con studio in Catania via G. D'Annunzio n. 125, Professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in virtù dell'ordinanza del 21/12/2015 emessa dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari - nel procedimento **n. 1309/2011 RGE**, vista le ordinanze dell'11/04/2022 e 4/09/2023 emesse dal Giudice dell'esecuzione designato del medesimo Tribunale, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, con cui è stata disposta la prosecuzione delle attività delegate, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **25 febbraio 2025**, alle **ore 16.30** presso il proprio studio sito in Catania, via G. D'Annunzio n. 125, avrà luogo la **vendita senza incanto**, mediante **unico lotto**, del seguente bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e precisamente:

**- Appartamento sito in Catania via Acquicella Porto n. 27, piano rialzato, composto da tre vani, cucina, servizio igienico, due balconi e lavanderia**, censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 31, particella 950, sub 51, categ. A/3, classe 3°, vani 5,5 rendita catastale € 355,06 meglio descritto nella predetta ordinanza di delega e nella relazione di stima redatta dal nominato consulente tecnico d'ufficio, entrambe in atti, cui si rinvia.

Prezzo base d'asta: € 25.520,00.

In caso di gara, offerta minima in aumento € 2.000,00.

L'unità immobiliare sopraindicata verrà venduta alle seguenti

**MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

**1) Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto**

irrevocabile, in regola con il bollo, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa, presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato in Catania, via G. D'Annunzio n. 125, nei giorni di lunedì e mercoledì previo appuntamento telefonico (095.504607) entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente alla data (25.02.2025) prevista per la vendita.

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 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 ed 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 d'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 delle perizie di stima eseguite nella procedura esecutiva e/o del giudizio divisionale;

**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 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

**4)** L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

**5)** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

**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 dell'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 al migliaio di euro più prossimo); 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; il tutto mediante assegni circolari non trasferibili intestati allo stesso professionista delegato.

**11)** Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile ed in particolare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

- ognuno, tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

- essa non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo indicato nel presente bando di vendita o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., terzo comma; (pertanto si procederà all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora

questi non compaia il giorno fissato per la vendita;)

**PRECISA CHE**

1) la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso il proprio studio sito in Catania, via G. D'Annunzio n. 125, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17.00 alle ore 19.00, previo appuntamento telefonico (095.504607);

2) Le richieste di visione dell'immobile dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse;

3) tutte le attività che, a norma dell'art. 576 c.p.c. e segg., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal Professionista delegato presso i suddetti locali in Catania, via G. D'Annunzio n. 125, nei giorni e ore indicati sub 1); presso lo stesso luogo dovranno essere presentate istanza di assegnazione, da parte dei creditori, ai sensi dell'artt. 588 e 589 c.p.c.;

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

5) 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, 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 al Professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito; il mancato versamento del

saldo prezzo e delle spese, nel termine di cui sopra, determinerà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate;

6) 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;

7) 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;

8) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode, ove nominato, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico del giudizio sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

9) 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);

10) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **RENDE 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;

- che l'immobile allo stato è occupato dai debitori esecutati giusta autorizzazione temporanea del Giudice dell'esecuzione;

- 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;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it);
- che, con riguardo alle vigenti disposizioni legislative in edilizia di cui al d.p.r. 380/2001 ed alla normativa ivi richiamata, l'immobile oggetto della vendita, giusta la documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio ed in particolare la relazione di stima redatta dal nominato consulente tecnico d'ufficio, risulta far parte di un complesso di abitazioni edificato con un progetto approvato con provvedimento del 9/06/1962 n. 832 e risulta rilasciata regolare autorizzazione di abitabilità con decorrenza 3/01/1964, come dichiarato e verificato dal nominato consulente tecnico d'ufficio nella detta relazione di consulenza di stima in atti, cui si rinvia.
- L'aggiudicatario, in ogni caso, potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, legge 28 febbraio 1985 n.47, così come modificato dal d.p.r. 380/2001.

Catania, 10 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Marino