

**Avv. Valerio Scelfo**  
Patrocinante in Cassazione  
Via Ronchi, 12 – 95129 Catania  
Tel./Fax: 095.7465060  
e.mail: [valerioscelfo@gmail.com](mailto:valerioscelfo@gmail.com)

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Procedura Esecutiva N. **601/2010**

Promossa oggi da: **IFIS NPL S.P.A.**

G.E.: **Dott.ssa MARIA ACAGNINO**

L'**Avv. Valerio Scelfo**, vista l'ordinanza in rinnovazione del G. E. del 6.03.2017, il provvedimento di nomina in surroga e la successiva proroga del 19.11.2025, con le quali è stata ordinata la vendita dei sottodescritti immobili con delega per le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **19 giugno 2026** alle ore **17.00** presso il suo studio, sito in Catania, via Ronchi, 12, avrà luogo la **vendita senza incanto** mediante dei seguenti immobili e, precisamente:

**LOTTO UNICO:**

**Appartamento sito in Catania, via Fratelli Giuffrida Lo Jacono n. 20, piano 2, composto da due vani, cucina, wc e balcone, per una superficie complessiva lorda di mq 47.**

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al **foglio 69, particella 3042, sub. 5** categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, consistenza vani 4, R.C. €. 309,87.

L'immobile è occupato, ma nella disponibilità del custode.

**PREZZO BASE €. 22.950,00**

**OFFERTA MINIMA €. 17.212,50**

**RILANCIO MINIMO DI GARA €. 1.150,00**

L'unità immobiliare sopra indicata verrà venduta nello stato di fatto e di diritto alle

seguenti

## MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto **irrevocabile**, in regola con il bollo, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valerio Scelfo, in Catania, via Ronchi, 12, entro le ore 18.30 del giorno antecedente a quello fissato per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti, a pena di inefficacia:

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.

### 1. 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, a pena di inefficacia, di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**

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;

2. 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.

3. 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.

#### **4. La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..**

5. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

7. Qualora sia 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 e il Giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

8. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ogni 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 e 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 forfettario 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 al Professionista delegato.

11. Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca della aggiudicazione e perderà le somme versate;

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile,

segnatamente:

- ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma;

- essa **non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto 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..

### **SI PRECISA CHE**

1) la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo studio del professionista delegato, Avv. Valerio Scelfo, in Catania, via Ronchi, 12 nei giorni **martedì e giovedì** dalle ore 16.00 alle ore 18.00 e gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode, al seguente recapito telefonico **095 7465060**;

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 Professionista delegato presso il suo studio;

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

4) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del 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 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 consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

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 e cura della procedura;

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 voltura):

9) per tutto quanto sopra non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **SI 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;

- 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita è disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it);

- giusta la documentazione esistente nel fascicolo, con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e alla normativa ivi richiamata, il Consulente Tecnico nominato ha dichiarato che presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Catania non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione attestante il rilascio di licenza edilizia, in quanto non è stato possibile risalire alle generalità dell'originario costruttore.

Tuttavia, dalle caratteristiche strutturali, il CTU ha evinto che l'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente l'1.02.1967, come comprovato anche dal fatto che la data di accatastamento indicata in Planimetria risale al 20.12.1956 e come confermato nell'atto di provenienza nel quale parte venditrice, ammonita ai sensi di legge, ha dichiarato che la costruzione è antecedente all'1.02.1967.

Il tutto come meglio riportato e descritto nella consulenza tecnica d'ufficio cui si rinvia.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, L. 28/02/1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Catania, 25 marzo 2026.

*Il Professionista delegato*

*Avv. Valerio Scelfo*

*Avv. Valerio Scelfo*