

## TRIBUNALE DI CATANIA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 824/2011 R.G.E.I.;

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa M. Acagnino;

P. Delegato alla vendita e Custode: avv. Mariano Leonora

#### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

L'avv. Mariano Leonora, con studio in Catania, via Perugia 10, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 824/2011 R.G.E.I. del Tribunale di Catania, giusta ordinanza resa dal G.E. il 23/04/2014; viste le successive ordinanze del G.E., ed in particolare quella del 23/01/26,

#### **RENDE NOTO**

che il giorno **03 luglio 2026 alle ore 15,30**, presso lo studio del professionista delegato sito in Catania, via Perugia 10, avrà luogo la vendita senza incanto al prezzo ribassato della seguente unità immobiliare:

*Appezamento di terreno esteso per l'intero per mq 8162, sito nel comune di Belpasso, via Rinaudo, c.da Pirritino-Pantano, vicino al centro abitato di Piano Tavola, catastalmente suddiviso in tre particelle aventi i seguenti dati catastali: Foglio 76, particella 579; Foglio 75, particella 621, Foglio 75, particella 801, così come meglio specificato in perizia.*

#### **Situazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica emerge quanto segue: la particella 579, foglio 76, ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI con destinazione parte in aree per industrie e parte in zona destinata a Viabilità; la particella 801, foglio 75, ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI con destinazione in aree per industrie; la particella 621, foglio 75, ricade all'interno dei limiti territoriali area ASI, in zona destinata a Viabilità. Inoltre i terreni sopra elencati ricadono in aree "ZONA SISMICA 2", (DDG n. 64/S 03 del 11/03/2022) – Decreto di adozione della nuova

classificazione sismica.

**Prezzo Base D'asta € 98.000,00 (novantottomila/00);**

**Offerta minima: € 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00);**

Rilancio minimo: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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

La suddetta unità immobiliare verrà venduta nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritti in seno alla consulenza tecnica cui si fa espresso rinvio, 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme relative alla garanzia per vizi o per 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.

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà depositare offerta di acquisto in regola con il bollo, presso i suddetti locali entro le ore 13:00, del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, in duplice busta chiusa secondo le seguenti modalità a pena di inefficacia dell'offerta:

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo – 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 od 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.

L'offerta inoltre deve 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 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 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 dell'offerta, **di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**

d) il termine di pagamento del prezzo e degli accessori che non potrà comunque essere in ogni caso superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver 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 nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato per un importo pari al 10% cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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 per 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 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 ad € 5.000,00 (duemila); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita in 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% 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 mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Si precisa inoltre che:

- 1) gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile presentando richiesta sul portale delle vendite pubbliche;
- 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 sito in Catania, Via Perugia n. 10, ove dovranno essere presentate, nei termini di legge, anche le istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..

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 D.Lvo 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 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 di cui all'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 o 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 quanto non qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

11) La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile ed in particolare l'offerta non è efficace:

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

b) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato;

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

Visione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e perizia sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it).

Catania li, 31 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Mariano Leonora

*Avv. Mariano Leonora*