

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: **n.58/2014 Reg. Gen. Esec. Imm.**
Promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.A.**
G.E.: **Dott.ssa Acagnino Maria**

SETTIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avvocato **LUIGI BONANNO FELDMANN** con studio in Pedara (Catania) Via Aldo Fabrizi 26, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c. con ordinanze del 18.01.2017 e del 22.03.2017 emesse dal G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, del 24.07.2022, del 04.04.2023 e del 05.05.2024 emesse dal G.E. Dott.ssa Mangiameli, atteso da ultimo il provvedimento del 04/03/2026 del Sig. Giudice della Esecuzione Dott.ssa Maria Acagnino, che autorizza ulteriore vendita :

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO

che il **giorno MARTEDI' 30 GIUGNO 2026** , alle ore **09:30**, venderà senza incanto presso la sala aste ubicata nei locali della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in Catania, Corso delle Province n. 203 scala E l'immobile di seguito descritto; **domanda da presentare improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno precedente LUNEDI' 29 GIUGNO 2026** presso lo studio del Professionista Delegato in Pedara, Via Aldo Fabrizi n.26.

LOTTO UNICO

villetta centrale con tipologia a schiera a tre elevazioni fuori terra oltre locale sottotetto, vano garage e corte pertinenziale sita nel complesso edilizio in Zafferana Etnea (CT), via Zafferana Milo n. 2/D, in Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea, Foglio 50, Particella 559, Subalterni:

- Sub 3 (l'abitazione), Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 150 m2, Rendita euro 677,85, Indirizzo catastale: via Zafferana Milo n. SN piano: T-1-S1;
- Sub 4 (il garage), Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 46 m2, Superficie catastale 55 m2, Rendita euro 102,15, Indirizzo catastale: via Zafferana Milo n. SN piano: S1.

- **PREZZO BASE €52.523,44 (euro cinquantaduemilacinquecentoventitre/44)**
- **MINIMA OFFERTA VALIDA PARI ALMENO AL 75% DEL PREZZO BASE
PARI AD € 39.392,58**
- **CAUZIONE MINIMA PER LA VALIDITA' DELL'OFFERTA
PARI AL 25% DEL PREZZO OFFERTO**

Regolarità Urbanistica

Le U.I. pignoratae costituenti il bene in esame sono state edificate in forza del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n. 292, pratica n. 3391/01.

Sussiste autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Zafferana Etnea in data 21/10/2005.

Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia stima in atti e si evidenzia che l'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Svolgimento operazioni di vendita – senza incanto

Chiunque, tranne il debitore, potrà presentare un'offerta, in busta chiusa contenente i dati di cui appresso, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato Avv. Luigi Bonanno Feldmann sito in Pedara (CT), via Aldo Fabrizi n. 26, telefono **095.7808907**, **entro e non oltre le ore 12.00 di LUNEDI' 29 GIUGNO 2026.**

- L'offerta può essere presentata anche a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'articolo 579 c.p.c. ultimo comma, mentre non è ammesso, nella vendita senza incanto, a presentare offerte il mandatario non avvocato, sebbene nominato con procura notarile.
- L'esame delle offerte avverrà giorno **MARTEDI' 30 GIUGNO 2026, alle ore 09:30** presso la sala aste ubicata nei locali della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in **Catania, corso delle Province n. 203 scala E.**

REQUISITI E MODALITA' DELL'OFFERTA DI ACQUISTO

La vendita senza incanto si svolge sulla base di offerte presentate mediante una dichiarazione, in regola con il bollo vigente, in **busta chiusa.**

- 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 essere anche persona diversa dall'offerente o uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, completa di tutte le

indicazioni di seguito riportate, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- una fotocopia del documento di identità di colui che formula e sottoscrive l'offerta (in caso di pluralità di offerenti, andranno inserite altrettante fotocopie del documento di identità e l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti). Non sarà possibile intestare l'immobile, nel caso di aggiudicazione, a persona o persone diverse da quella che sottoscrive o sottoscrivono l'offerta.
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo secondo legge, utilizzando l'apposito modello, o sulla base dello stesso, reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, o anche sui siti internet www.giustizia.catania.it e www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it; **detta domanda, in ogni caso, deve contenere: il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile.** Nel caso di più soggetti che intendano offrire congiuntamente, potrà essere predisposta unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti e con l'indicazione di colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, nonché l'indicazione delle quote di attribuzione in proprietà nel caso di aggiudicazione. Nel silenzio le quote di aggiudicazione si intenderanno in parti uguali. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale andranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Nel caso in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di una società o di altra persona giuridica, alla domanda dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese aggiornato, nonché l'atto di nomina attestante i poteri dell'offerente. Nella dichiarazione di offerta dovranno altresì essere specificati necessariamente: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a quello minimo sopra indicato a pena di inefficacia); il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, termine che non potrà comunque, a pena di inefficacia dell'offerta, essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; le modalità secondo cui il pagamento verrà effettuato.
- assegno bancario circolare non trasferibile intestato al professionista delegato **AVV. LUIGI BONANNO FELDMANN** per un importo **non inferiore al 25% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione e che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

- si dà atto e si avvisa che l'offerta non è efficace/valida se l'offerente non presta la cauzione, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, nella **misura minima Del 25% del prezzo proposto** (almeno pari al 75% prezzo base), o se pervenuta in data successiva alle ore 12.00 di **LUNEDI' 29 GIUGNO 2026**.

- **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;**
- **Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**
- **Si dà atto e avvisa che l'offerta una volta presentata è irrevocabile applicandosi le disposizioni ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. ossia anche qualora l'acquirente non compaia il giorno fissato per la vendita si potrà ugualmente procedere alla aggiudicazione al miglior offerente.**
- **La validità ed efficacia delle offerte è regolata dalle disposizioni di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.;**

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno di **MARTEDI' 30 GIUGNO 2026** , alle ore **09:30** presso la sala aste ubicata nei locali della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in Catania, corso delle Province n. 203 scala E, alla sola presenza degli offerenti, si apriranno le buste per l'esame delle offerte d'acquisto senza incanto, e si provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt.573 e 574 c.p.c.;

- **qualora vi sia un'unica offerta**, essa dà diritto alla aggiudicazione e sarà senz'altro accolta laddove pari o superiore al prezzo base
- **qualora vi sia un'unica offerta** valida, ossia almeno pari al 75% del prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene
- **qualora vi siano più offerte valide**, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.). Nella gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **Euro 3.000,00 (TREMILA/00)**; i beni verranno definitivamente aggiudicati, all'esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio); non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione;

- Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti aderisca alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., i beni potranno essere aggiudicati in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle presentate, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione
- All'offerente che all'esito della suddetta gara non risulterà vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione;
- **In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un separato assegno bancario circolare n.t. intestato al professionista delegato Avv. Luigi Bonanno Feldmann di 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.**
- 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).
- **In caso di inottemperanza, il giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata da quest'ultimo.**
- **Si rileva inoltre che l'aggiudicatario inadempiente, laddove la successiva vendita si realizzi ad un prezzo inferiore, sarà tenuto a corrispondere la differenza.**
- A norma dell'articolo 583 C.P.C. il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare presso lo studio del Professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- In caso di aggiudicazione il versamento può anche avvenire a norma dell'articolo 585 del c.p.c. con il che intendendosi, che all'aggiudicatario è data facoltà di versare usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita.
- Qualora l'immobile aggiudicato sia gravato da Mutuo Fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine del versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, 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.

ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA VENDITA

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato a spese e cura della procedura;
- qualora l'immobile al momento della vendita risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, fatto salvo il caso che l'aggiudicatario espressamente sollevi il custode da tale onere; attualmente l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato;
- ogni onere fiscale, registrazione e voltura e compensi attinenti, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- la proprietà del bene posto in vendita sarà trasferita a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento, che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- Tutte le attività di cui all'art.576 e segg. c.p.c. da compiersi in Cancelleria, innanzi al Giudice dell'Esecuzione, verranno effettuate innanzi al Professionista Delegato Avv. Luigi Bonanno Feldmann presso il proprio studio.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la consulenza tecnica di stima dell'immobile saranno pubblicati sui siti WEB www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it;
- Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.
- Custode Giudiziario dei Beni è il sottoscritto Professionista Delegato.
- **Si rileva che l'immobile attualmente risulta occupato dal debitore esecutato**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, o non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c. l'acquirente di un immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Si segnala che 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.**

RENDE NOTO

Che maggiori informazioni, ivi compresa la consultazione della consulenza tecnica di stima degli immobili, potranno essere prese presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato Avv. Luigi Bonanno Feldmann, sito in Pedara (CT), via Aldo Fabrizi n. 26, telefono 095/7808907, previo avviso e/o appuntamento telefonico nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle 19.00. Sarà possibile visionare l'immobile prima della vendita mediante richiesta da inserire sul Portale delle vendite Pubbliche.

Che maggiori informazioni sulla presente vendita – compreso l'esame integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e di delega, della perizia in uno con gli allegati- nonché in merito alle modalità di partecipazione alla vendita (modello di dichiarazione di offerta, modello di partecipazione all'incanto etc) si potranno avere consultando i siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it

INVITA

I creditori costituiti a partecipare all'esame delle offerte fissato nei giorni di cui al presente avviso per ivi essere sentiti ai sensi dell'art. 572 c.p.c., rileva ed evidenzia che 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 Avv. Luigi Bonanno Feldmann, sito in Pedara (CT), via Aldo Fabrizi n. 26.

Pedara (CT) 08/04/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luigi Bonanno Feldmann