

Grazia Catanzaro

DOTTORE COMMERCIALISTA

95128 Catania - Via Matteo Renato Imbriani 253

Tel 095 3287889 - 095 553849

e-mail: dott.graziacatanzaro@gmail.com pec: grazia.catanzaro@pec.odcec.ct.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n°90500019/2005 RGE – G.E. Dott. Nelly Gaia Mangiameli

La Dott. Grazia Catanzaro, viste le ordinanze di vendita con delega delle operazioni ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. emesse dal Giudice dell'Esecuzione in data 22/03/2010 e in data 27/06/2016, con le quali è stata disposta la vendita del compendio pignorato, visto il provvedimento del 01/12/2024 con il quale è stata nominata professionista delegato alla vendita,

AVVISA

che il giorno **15 ottobre 2026** alle **ore 10.00** e **seguenti**, presso il proprio Studio in Catania, Via Matteo Renato Imbriani n° 253, avrà luogo la **vendita senza incanto**, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, della piena proprietà del seguente immobile e, precisamente:

LOTTO UNICO – *Appartamento sito nel Comune di Bronte, Via Cortile Vulcano n.21 (in catasto Via Unità 19), piano terra, confinante a nord e a sud con altre proprietà e a est e ovest con via Cortile Vulcano.*

L'unità immobiliare risulta censito al N.E.U.C. del Comune di Bronte al foglio 82, particella 6914 (ex particella 6391) sub 1, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 84,96.

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti

Prezzo base d'asta € 36.000,00

Offerta minima € 27.000,00

Nel caso di gara tra gli offerenti la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di **€ 2.000,00**

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile, edificato in epoca antecedente al 1967 e accatastato nel 1972, non presenta difformità urbanistico-edilizie né opere abusive. Allo stato attuale risulta, tuttavia, privo del certificato di abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnico d'ufficio in atti, alla quale si fa espresso rinvio.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto, in busta chiusa, da lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, presso lo studio del delegato in Catania, Via Matteo Renato Imbriani n° 253, sino al giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte di acquisto saranno esaminate in data **15 ottobre 2026 ore 10.00 e seguenti** e dovranno essere depositate, in regola con il bollo, 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 cui viene fatta l'offerta**.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) 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 dati anagrafici e codice fiscale 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 risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) 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;
- 4) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;
- 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - copia di valido **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% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Salvo quanto disposto 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.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso. Nel caso sia presentata una sola offerta valida, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta; qualora invece sia presentata una sola offerta valida, pari almeno 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 ed il G.E. non ritenga di disporre una nuova vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'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 alla misura minima come sopra determinata (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. Qualora siano presentate più offerte e la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro 120 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.

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, c.p.c. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare **l'offerta non è efficace:**

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

- 2) se è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

SI PRECISA CHE

- a) le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse;
- b) 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Catania, Via Matteo Renato Imbriani n° 253, ivi compresa la presentazione, nei termini di legge, delle istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c.;
- c) l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita;
- d) 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 DPR 21.1.1976 n°7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10.9.1993 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 professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero di documento contabile equipollente;
- e) per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n°47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n°380/2001, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- f) 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;
- g) 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;

h) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);

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

Il professionista delegato, inoltre

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 una congrua riduzione del prezzo;

- il presente avviso di vendita verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche;

- visione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della consulenza di stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente atto saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.giustizia.catania.it;

- il presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it;

- ulteriori informazioni potranno essere acquisite anche presso lo studio del delegato in Catania, Via Matteo Renato Imbriani n° 253, mail dott.graziacatanzaro@gmail.com , tel. 095 3287889.

Catania, lì

Il Professionista delegato

Dott. Grazia Catanzaro