

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva n. 701/2012 RGE

Il sottoscritto Avv. Gaetana Lorenza Ortisi, delegato con ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Maria Acagnino del 21/04/2026 alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 701/2012 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 22 gennaio 2027 alle ore 09.30, presso la sede dell'A.V.E.C. (Associazione Vendite e Custodie), sita in Catania, Via Impallomeni n. 43, si procederà alla vendita senza incanto in due lotti, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare vigente

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

➤ **Lotto Uno**

Appartamento sito in Catania, via Eugenio Bersanti n. 6, scala A, piano 4, interno 8, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 27, particella 670, sub. 18, Categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Superficie Catastale 118 mq, Rendita Catastale € 621,04;

Situazione urbanistica e catastale

Nel corso dei rilievi eseguiti dal CTU è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato costruito in conformità alla licenza di costruzione edile n. 651 del 17.08.1968 rilasciata dal Comune di Catania e volturata con provvedimento n. 485 del 14.08.1969 alla ditta XXXXXXXXXX per la realizzazione dell'edificio. Sono state inoltre effettuate le opportune indagini presso l'ufficio Tecnico di Catania dal quale è emerso che l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata da parte del comune in data 07.01.1972. Dall'esame dello stato di fatto e della

planimetria l'immobile in oggetto non presenta opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it., che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base: € 79.200,00 (Euro settantanovemiladuecento/00),

Offerta minima: € 59.400,00 (Euro cinquantanovemilaquattrocento/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

➤ **Lotto due**

5/6 della piena proprietà dell' Appartamento sito in Catania, via Borgese Giuseppe Antonio n. 9, piano terra, scala A, interno 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20, particella 1611, sub. 2, Categoria A/2, classe 4, vani 6, Rendita Catastale € 681,72;

5/6 della piena proprietà di garage sito in Catania, via Borgese Giuseppe Antonio n. 9, piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 20, particella 1611, sub. 46, Categoria C/6, classe 7, mq21, Rendita Catastale € 85,68

Situazione urbanistica e catastale

Nel corso dei rilievi eseguiti dal CTU è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato costruito in conformità alla concessione edificatoria n. 485 del 05.07.1991XXXXXXXXX per la realizzazione dell'edificio. Sono state inoltre effettuate le opportune indagini presso l'ufficio Tecnico di Catania dal quale è emerso che l'autorizzazione di abitabilità non è stata rilasciata da parte del comune. Dall'esame dello stato di fatto e della planimetria l'immobile in oggetto non presenta opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi. Si fa infine presente che l'eventuale somma per le spese relative a rilascio del certificato di abitabilità nonché delle relative spese tecniche già decurtate dal prezzo base d'asta.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base: € 76.149,00 (Euro settantaseimilacentotrentanove/00),

Offerta minima: € 57.112,00 (Euro cinquantasettemilacentododici/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente su supporto analogico – cartaceo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta analogica cartacea

L'offerente potrà depositare offerta d'acquisto fino alle ore 13:00 del 21.01.2027 e nei giorni di martedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30 e di giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Le offerte di acquisto saranno esaminate il giorno 22.01.2027 alle ore 09.30 nel luogo sopra indicato e 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 – 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.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia:

- 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 i quali 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 di 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 (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);*
- 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 delegato Avv. Gaetana Lorenza Ortisi n.q. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).

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 c.p.c..

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo verranno aperte dal professionista

delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **sessanta secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore 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 deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari.

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 partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Si precisa, inoltre, che:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.;
- **la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO;**
- 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;
- 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.
- ***tutte le attività relative alle offerte analogiche cartacee, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. 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 la sede dell'A.V.E.C.;***
- l'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario;

- 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.
- come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 701/2012 R.G.E.”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.
- 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. L.vo 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 alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di 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, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso la sede dell'A.V.E.C. ogni martedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30 e il giovedì dalle ore 10 alle ore 13, previo appuntamento (tel. 095/8175684 – email: avec2016@outlook.it).

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it , www.astegiudiziarie.it nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

INFORMAZIONI UTILI

Pagamento del bollo

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00).

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

Avvertenze

L'offerta è inammissibile:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Catania, 16.10.2026

Il professionista delegato

Avv. Gaetana Lorenza Ortisi nq