

## **TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare: **N. R. G. Esec. Imm. 243/98+173/01**  
Promossa da: Banco di Sicilia S.p.a  
G.E.: **Dott.ssa Cristiana Delfa**

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

L'**Avv. Ignazio Puglisi** con studio in Catania, Linguaglossa, Piazza Annunziata 5, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c. dal G. E., giusta ordinanza del 28/06/2016 e successivi provvedimenti del 7/11/2019, dell'8/10/2023 e del 3.9.2024

#### **AVVISA**

Che il **giorno 3 settembre 2025 alle ore 17,00**, in Catania, via Musumeci, 171 (studio legale III piano), avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti lotti:

#### **Lotto 6**

Appartamento sito in Misterbianco, Fraz. Belsito, Via Delle Gardenie n. 19, posto al piano 1^, composto da vani 5 ed accessori.

Distinto nel Catasto Fabbricati al **foglio 8, particella 830, sub. 3**, categoria A2, classe 3.  
R.C. €. 387,34

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 30.185,15. OFFERTA MINIMA €. 22.638,86**

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento sarà pari ad **€ 2.000,00**

Quanto alla regolarità urbanistico edilizia, la perizia agli atti rileva che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

L'aggiudicatario potrà in ogni caso avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni vigenti in materia di sanatoria relativa ai trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive.

#### **Lotto 7**

Appartamento sito in Misterbianco, Fraz. Belsito, Via Delle Gardenie n. 19, posto al piano 2^, composto da vani 5 ed accessori.

Distinto nel Catasto Fabbricati al **foglio 8, particella 830, sub. 4**, categoria A2, classe 3,  
R.C. €. 387,34.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 30.185,15. OFFERTA MINIMA: €. 22.638,86**

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento sarà pari ad **€ 2.000,00**

Quanto alla regolarità urbanistico edilizia, la perizia agli atti rileva che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative.

L'aggiudicatario potrà in ogni caso avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni vigenti in materia di sanatoria relativa ai trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive.

\*\*\*

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **Svolgimento operazioni di vendita – senza incanto**

Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà presentare offerta di acquisto senza incanto, in regola con il bollo, presso lo studio in Catania, Via Musumeci, 171, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte**, che dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa. Sulla prima busta esterna dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita, senza alcuna altra indicazione.

All'interno della detta busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata - all'esterno della quale saranno annotati il numero della procedura e l'indicazione del bene per il quale viene fatta la domanda di partecipazione - contenente l'offerta in regola con il bollo.

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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. Qualora 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, ovvero l'atto di nomina attestante i poteri dell'offerente.

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.

b) i dati identificativi del bene per il quale 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 essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta - inseriti anch'essi in busta chiusa - dovranno essere allegati:

- 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, **a pena di inammissibilità**, assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Ignazio Puglisi, per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto al quale si intende partecipare, **che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto**.

Non sarà possibile intestare l'immobile, nel caso di aggiudicazione, a persona o persone diverse da quella che sottoscrive o sottoscrivono l'offerta.

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.

Si dà atto e si avvisa che l'offerta, la cui validità ed efficacia è regolata dalle disposizioni di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c, non è efficace nei seguenti casi:

- 1) Se perviene oltre il termine di presentazione sopra indicato
- 2) se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura minima non inferiore al 10 % del prezzo offerto.
- 3) Se l'offerta non contiene l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima.

Si dà atto e avvisa, inoltre, 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;

## **SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA**

Il giorno **3 settembre 2025 alle ore 17,00** in Catania, via Musumeci, 171 (studio legale III piano), 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 sia presentata un'unica offerta**, essa dà diritto alla aggiudicazione e sarà senz'altro accolta laddove sia pari o superiore al prezzo base;

**Qualora vi sia un'unica offerta valida**, 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 e non si ritenga di disporre una nuova vendita;

**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 al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita ed 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 indicato nella domanda di partecipazione ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un separato assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Ignazio Puglisi, di 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.

**In caso di inottemperanza, il giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione versata da quest'ultimo.**

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 dalla aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,

depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Qualora l'immobile aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lg. 10.9.1993 n. 385 (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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa 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 centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

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).

Il professionista delegato Avv. Ignazio Puglisi, inoltre

## **RENDE NOTO**

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.

**Maggiori informazioni**, ivi compresa la consultazione della consulenza tecnica di stima degli immobili, potranno essere prese presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato Avv. Ignazio Puglisi sito in Catania, via Musumeci, 171, telefono 095.2939783, previo avviso e/o appuntamento telefonico tutti i lunedì e venerdì dalle ore 16,30 alle 18,30. Inoltre sulla presente vendita - compreso l'esame integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e di delega, della perizia e delle sue integrazioni 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.) ogni ulteriore informazione si potrà avere consultando i siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e ss. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato, Avv. Ignazio Puglisi, in Catania, via Musumeci, 171, nei giorni ed alle ore indicate.

Presso tale luogo dovranno essere presentate da parte del Creditore eventuali istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. che dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita.

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato.

Gli immobili potranno essere visionati dagli interessati previo appuntamento, con avvertimento che il mancato accesso non costituisce causa di invalidità della vendita.

Catania, 30 giugno 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Ignazio Puglisi