

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Avv. Domenico Barbarino**, codice fiscale BRB DNC 65 H 09 C 351 K, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 18 Giugno 2025 nel procedimento esecutivo N. **R.G.ES. 536/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 28 LUGLIO 2026, alle ore 11:30**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'offerta di acquisto va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Intero diritto di piena proprietà su appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito nel comune di Catania, Vicolo Montecassino (già Vico del grano) numero civico 13, C.A.P. 95122, posto su due elevazioni (primo e secondo) e composto di due vani ed accessori al piano primo e cucina, accessori, annessa terrazza a livello al piano secondo e tetto di copertura, il tutto collegato mediante una scala interna.

All'appartamento si accede per mezzo di una scala in cemento poco agevole, soprattutto in discesa, in quanto munita di pedate molto piccole ed alzate grandi.

Ai fini distributivi al piano primo si trovano ingresso di mq. netti 10,35 e lordi 14,10; un corridoio-disimpegno di mq. netti 4,70 e lordi 7,10; un vano di mq. netti 15,70 e di mq. Lordi 18,25; un mezzo vano di mq. netti 8,20 e mq. lordi 10,10; un ripostiglio di mq. netti 5,15 e lordi 7,50 per una superficie netta del piano di mq. 44,10, lorda di mq. 57,05 e commerciale di mq. 57,05.

Al piano secondo, al quale si accede con una scala in marmo, anch'essa poco agevole, si trovano un disimpegno di mq. netti 8,10 e di mq. Lordi 10,90; una cucina-soggiorno di mq. 20,75 netti e di mq. 25,10 lordi; un bagno di mq. netti 5,00 e lordi mq. 7,35; un ripostiglio di mq. netti 1,55 e lordi 2,22; un terrazzo di mq. netti 8,10, per una superficie netta di piano di mq. 35,40, lorda di mq. 45,60 e commerciale di mq. 48,03.

Al piano terrazzo si trovano un terrazzo di mq. netti 16,50, una tettoia di mq. 15,40 netti ed un ripostiglio di mq. netti 5,45 e mq. lordi 7,40; per una superficie di piano netta di mq. 37,35, lorda di mq. 7,40 e commerciale di mq. 16,18.

La superficie commerciale totale è pari a mq. 121,26. L'altezza degli ambienti al piano primo è di mt. 3,00; del piano secondo è mt. 2,50 e del piano terzo è mt. 1,90.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di CATANIA – Catasto dei Fabbricati del Comune di CATANIA:

- Sezione Fabbricati, Foglio 30, particella 1711, subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5; superficie catastale mq. 97 (mq. 90 escluse aree scoperte) rendita €. 348,61.

Situazione urbanistica e catastale:

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti dal designato ctu Ing. Salvatore Bazzano ha evidenziato la quasi totale conformità fra quanto pignorato, quanto risultante dalla planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi, ad eccezione delle seguenti variazioni:

1. Al piano primo è stata chiusa una porta di collegamento tra i due vani;
2. Al piano secondo è stata chiusa una sezione di terrazzo generando un incremento di volumetria ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio;
3. Al piano copertura (terzo piano) sono stati realizzati abusivamente una tettoia aperta su due lati ed un locale ripostiglio.

In base alla legge oggi vigente nella regione siciliana, L. 16/2016 e s.m.i., i volumi in eccesso non sono sanabili, in quanto alterazione della volumetria originaria, mentre la tettoia, sostenendo il costo degli oneri di legge e le relative sanzioni risulta mantenibile e sanabile.

Dall'atto di acquisto del 9.08.2007 emerge che il cespite è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e sussiste la dichiarazione che fino all'epoca del trasferimento non erano state eseguite modifiche per le quali sarebbe stata necessaria la licenza edilizia o l'autorizzazione di talchè il designato ctu Ing. Salvatore Bazzano non ha provveduto ad acquisire certificato di destinazione urbanistica.

Disponibilità del bene: *Il bene è occupato dagli esecutati.*

Prezzo base: € 34.500,00 (Euro TRENTAQUATTROMILACINQUECENTO/00).

Offerta minima: € 25.875,00 (Euro VENTICINQUEMILAOTTOCENTOSETTANTACINQUE/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (MILLE/00).

Cauzione: pari almeno al 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

Conto corrente intestato alla procedura: **IBAN BAPS: IT 69 0 05036 16900
CC0451 305280**

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 personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.spazioaste.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.

Il delegato/professionista Avv. Domenico Barbarino, con studio in Via Conte Ruggero num. 20 – 95129 Catania è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

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.

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata 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 e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE.

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, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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. 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. 536 R.E. 2022"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

- compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante **"Prenota assistenza"**, presente all'interno della scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.** ai seguenti recapiti:

- **telefono: 0362 90761;**

- e-mail: info@astalegale.net;

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal _____ al _____, dalle ore _____ alle ore _____.

Catania, 21 Aprile 2026

**Il Professionista Delegato
Avv. Domenico Barbarino**