

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. 313/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 31 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, Viale Bummacaro num. 16 Scala A, Interno 4, al piano primo, C.A.P. 95121, composto da quattro vani oltre accessori.

All'abitazione si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo. L'immobile è così composto: Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al soggiorno di mq. 20,98 aero-illuminato da una porta finestra che si affaccia sul balcone di mq. 4,60 e che prospetta sull'area condominiale; dal soggiorno si accede ad un ampio disimpegno di mq. 9,35 che serve i rimanenti ambienti. La camera da letto di mq. 16,13 aero-illuminata da una porta finestra che si affaccia sul balcone che prospetta sull'area condominiale. Un'altra camera da letto di mq. 16,34 aero-illuminata da una porta finestra che si affaccia sul balcone di mq. 4,50 e che prospetta sull'area condominiale. La cucina di mq. 20,35 aero-illuminata da una porta finestra si affaccia sul balcone che prospetta sull'area condominiale sul quale è stata realizzata una piccola veranda di mq. 1,35. Un bagno di mq. 6,28 aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul balcone di mq. 4,50 che prospetta sull'area condominiale. Un ulteriore vano di mq. 9,75 aero-illuminato da una porta finestra che si affaccia sul balcone di mq. 4,50 che prospetta sull'area condominiale. Da quest'ultimo si accede ad una piccola lavanderia di mq. 2,10 aero-illuminata da una piccola finestra. L'altezza utile interna è di mt. 2,70. La superficie utile è di circa mq. 101,28; quella lorda

di circa mq. 115,00. La superficie dei balconi è di circa mq. 21,10; quella della veranda di circa mq. 1,35. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in tutta l'abitazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nel bagno, nella cucina e nella lavanderia le pareti sono rivestite con piastrelle. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idraulico è di tipo incassato. L'acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno elettrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento. In alcuni ambienti sono stati installati dei climatizzatori. Le porte interne sono di tipo tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato con avvolgibili esterni in plastica. Complessivamente le condizioni manutentive dell'immobile risultano normali.

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

- Sezione Fabbricati, Foglio 37, particella 491, subalterno 11, Categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6; superficie catastale mq. 117 (mq. 110 escluse aree scoperte) rendita €. 557,77.

Situazione urbanistica e catastale:

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti dal designato ctu Geom. Attilio Crisafulli ha evidenziato la non corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale; infatti sul balcone lato Ovest è stata realizzata una piccola veranda; è stato modificato il prospetto Est con la trasformazione di una porta finestra in finestra; è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni. La planimetria catastale dovrà, dunque, essere aggiornata.

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

Prezzo base: € 57.000,00 (Euro CINQUANTASETTEMILA/00).

Offerta minima: € 42.750,00 (Euro QUARANTADUEMILASETTECENTOCINQUANTA/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 56 R 05036 16900 CC0451 305580**

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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva immobiliare all'IBAN sopra indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 313/2022 R.G.E., Cauzione ed acconto spese”** dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Tutte 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 esecutati.

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 alleghe 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. 313 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, 24 Aprile 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Barbarino