

TRIBUNALE DI CATANIA

QUARTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

R.G.E. n. 1002/19 - G.E. Dott.ssa Maria Acagnino

Il sottoscritto Avv. Andrea Saia, C.F.: SAINDR86S21C351R, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, Dott. Francesco Lentano - *ex art. 591-bis* c.p.c. - in data 19.01.2022 nel procedimento esecutivo n. 1002/2019 R.E. Tribunale di Catania, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22.12.2025, alle ore 09:00**, presso lo studio Legale Marino, sito in Catania, Via Ardizzone Gioeni n. 42, procederà alla vendita sincrona mista dei sotto descritti beni immobili, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolarmente di cui all'art. 161-*ter* disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro dello Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IN VENDITA

E OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

Lotto costituito da tre unità immobiliari:

1) Appartamento sito in Maniace (CT), Via Sant'Andrea n. 71, adibito a civile abitazione e posto al piano terra. Risulta composto da un vano cucina-pranzo, un cucinino, un salotto, un vano letto, due bagni, una lavanderia e un corridoio. Tale immobile comunica direttamente con un altro immobile adibito a bottega e con un portico.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al foglio 13, particella 443, sub. 6, cat. A/2.

Situazione urbanistica e catastale:

L'appartamento confina a nord-est con un portico comune, con una bottega e con un garage di proprietà della stessa debitrice esecutata; a sud-est con scivola di accesso di proprietà della stessa debitrice esecutata; a nord-ovest con vano scala comune di proprietà della debitrice esecutata.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

2) Bottega posta al piano terra di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 69, composta da un solo vano. L'ingresso della bottega si affaccia sul portico comune, e l'immobile è comunicante tramite una porta con l'appartamento a piano terra, di proprietà della debitrice esecutata (già descritto nel punto 1).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al foglio 13, part. 443, sub 5, cat. C/1.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile confina a nord-est con un portico comune e con un garage di proprietà della debitrice esecutata; a sud-est con area con terrapieno con scivola di proprietà della debitrice esecutata; a sud-ovest con appartamento di proprietà della debitrice esecutata; a nord-ovest con vano scala di proprietà della debitrice esecutata.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

3) Garage posto al piano terra, di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso diretto da viale Sant'Andrea ed è composto da un solo vano. L'ingresso del garage è diretto sul viale Sant'Andrea.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al foglio 13, part. 443, sub 4, cat. C/6.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile confina a nord con area di proprietà della debitrice esecutata; a nord-ovest con portico comune di proprietà della debitrice esecutata; a sud-est con area con terrapieno con scivola di proprietà della debitrice esecutata; a sud-ovest con bottega di proprietà della debitrice esecutata.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

Prezzo base del Lotto 1: € 23.498,44.

Offerta minima: € 17.624,00;

Rilancio minimo di gara: € 500,00;

Cauzione pari 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 IT29M0503616900CC0451301203.

LOTTO 2

Lotto 2 costituito da due unità immobiliari:

1) Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 71. L'immobile è composto da un vano cucina, un cucinino, un salone, due vani letto, un bagno, una lavanderia, un corridoio, uno studio, due vani lettino e uno stanzino. Sui quattro lati dell'appartamento vi è la presenza di balcone pavimentato con piastrelle in ceramica e lastre in marmo perimetrali e con ringhiera in ferro.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al Catasto Fabbricati, foglio 13, part. 443, sub 11, cat. A/2.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile confina a nord-ovest con vano scala comune di proprietà della debitrice esecutata.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

2) Locale sottotetto posto al piano secondo di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato, con accesso da viale Sant'Andrea n. 71. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al Catasto Fabbricati, foglio 13, part. 443, sub 12, cat. C/2.

Situazione urbanistica e catastale:

Tale immobile dagli atti catastali risulta essere un deposito, mentre attualmente esso è suddiviso in vari vani tali da renderlo abitabile. Dalle verifiche fatte dal CTU nominato dal Tribunale Perito, anche l'altezza di tale unità immobiliare è difforme dalle autorizzazioni comunali. Per tale motivo dovranno essere svolti lavori per la rimessa in pristino dei luoghi in conformità alle autorizzazioni, al fine di regolarizzare l'immobile. I relativi costi di detta regolarizzazione sono stati presi in considerazione nella stima finale del bene.

L'immobile confina a nord-ovest con vano scala comune di proprietà della debitrice esecutata.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato (in corso di liberazione).

Prezzo base del Lotto 2: €. 33.581,25.

Offerta minima: €. 25.186,00;

Rilancio minimo di gara: €. 1.000,00;

Cauzione pari 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 IT29M0503616900CC0451301203.

LOTTO 3

Lotto 3 costituito da tre unità immobiliari:

1) Caseificio posto al piano seminterrato di un edificio a due piani fuori terra e uno seminterrato.

Si accede da una corte coperta e da una stradella in discesa che ha accesso sul viale Sant'Andrea con cancello in ferro automatico. Allo stato attuale, il caseificio è composto da una sala di lavorazione, sala salatura e sosta, cella frigo, alcuni vani deposito e aree di transito, si sono inoltre dei manufatti adibiti a uffici, a laboratorio e a servizi igienici. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al Catasto Fabbricati, foglio 13, part. 443, sub 18, cat. D/1.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile confina con un terrapieno su area di proprietà della debitrice esecutata; a nord-ovest con terrapieno su scivola di proprietà della debitrice esecutata; a sud-est con area con terrapieno su scivola di proprietà della debitrice esecutata; a sud-ovest con corte comune.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

2) Tratto di terreno di 3260 mq con entrostante struttura in acciaio e pannelli coibentati composta essenzialmente da celle frigorifere/locali di stoccaggio dei prodotti caseari a servizio del caseificio posto al piano primo sottostrada, al quale si accede da una corte coperta e da una stradella in discesa che ha accesso sul viale Sant'Andrea con cancello in ferro automatico. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace al foglio 13, part. 443, sub 19, cat. D/1.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile confina a nord-est con proprietà della debitrice esecutata; a sud-est con altra proprietà; a sud con altre proprietà; a nord-ovest con altra proprietà.

Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

3) Un terzo indiviso di tratto di terreno di 1592 mq adibito a stradella a servizio dei terreni adiacenti alla quale si accede direttamente dal viale Sant'Andrea. Dagli atti catastali tale terreno risulta essere seminativo, classe 2. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Maniace, al Catasto Terreni, foglio 13, part. 425, cat. T, are 15,92.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile confina a nord, sud, ovest ed est con altre proprietà composte da terreni e fabbricati. Per quant'altro si rinvia alla perizia di stima pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it.

Disponibilità del bene:

L'immobile è occupato.

Prezzo base del Lotto 3: € 87.771,10.

Offerta minima: € 65.829,00.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00;

Cauzione pari 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 IT29M0503616900CC0451301203.

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 ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio Legale Marino (sito in Catania, Via Ardizzone Gioeni n. 42 – tel./fax. 0954192353), all'attenzione del Delegato alla vendita Avv. Andrea Saia (Cell. 3465321666).

L'offerta di acquisto con modalità telematiche 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.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del 19.12.2025. 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 miste” allegate al

presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

In caso di presentazione di più offerte, sia su supporto cartaceo che telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni di offerenti, il delegato disporrà 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.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.tribunalecatania.it, www.reteaste.tv, www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, Casa.it, Idealista.it, Kijiji-Ebay annunci, 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. Andrea Saia con studio in Catania, Via Gabriello Carnazza n. 52, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

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.

Si avvisano inoltre i creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del delegato.

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 modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cc.

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 MISTE.

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 urbanistica-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 DPR 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. 1002/2019 R.E. Tribunale di Catania"; 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 E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco **agli offerenti telematici** per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea SpA ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

SEGUE MODULO DI DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE SINCRONE MISTE.

Catania, lì 29.09.2025

Avv. Andrea Saia