

TRIBUNALE DI CATANIA
3° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto Avvocato Enzo Daniele Ranno, C.F. rnnndn70p17l669j, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, ex art. 591-bis c.p.c. in data 26/7/18 nel procedimento esecutivo **R.G.E. N. 618/2016**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16/12/2025 alle ore 18,00**, presso il proprio studio sito in Via Trecastagni n. 1, procederà alla **vendita sincrona mista** 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 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 DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO unico

Diritto di piena proprietà sulla casa per civile abitazione, sito in un edificio ubicato nel centro del Comune di Adrano, via Giovanni Verga n.36 ai piani secondo e terzo; il compendio pignorato risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Catania Catasto dei Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 268 subalterno 4.

Situazione urbanistica e catastale:

- l'edificio comprendente i due immobili è stato realizzato in epoca anteriore al 1967, ma fino al 1987, in base alla visura catastale, esso risultava composto dal solo piano terra. Nello stesso anno è stata effettuata una sopraelevazione. Per tali opere non risulta sia stata chiesta Concessione Edilizia al Comune di Adrano, né risulta sia stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria;
- i piani secondo e terzo dell'immobile presentano una distribuzione interna diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai stata presentata alcuna comunicazione al Comune di Adrano;
- al piano terzo è presente una tettoia che copre parte del terrazzino e che non compare nella planimetria catastale. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai stata presentata alcuna comunicazione al Comune di Adrano;
- sempre sul terrazzino del piano terzo è presente una verandina utilizzata come ripostiglio/lavanderia che non compare nella planimetria catastale. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai stato presentata alcuna comunicazione al Comune di Adrano.
- le bucatore del piano secondo raffigurate nella planimetria catastale sono molto difformi da quelle riscontrate in

sede di sopralluogo. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai stata presentata alcuna comunicazione al Comune di Adrano;

- il bagno del piano terzo è ubicato in corpo di fabbrica che non figura nella planimetria catastale. Per le lavorazioni che hanno apportato tali modifiche non risulta sia mai stato presentata alcuna comunicazione al Comune di Adrano.

Disponibilità del bene: Al momento dell'accesso eseguito dallo scrivente l'appartamento era occupato dai debitori esecutati le cui generalità sono indicate nell'apposito allegato ad uso esclusivo dell'Ill.ma G.E.

Prezzo base: € 19.856,25 (euro diciannovemilaottococinquantesi/25);

Offerta minima: € 14.893,00 (euro quattordicimilaottocentonovantatre/00) pari al 75% del prezzo base.

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 Creval Spa, intestato a: "Proc. Esec. Imm. N. 618/2016 Trib. di Catania"

IBAN IT 95 K 05216 16905 000 000 092043.

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 del delegato alla vendita sopra indicato sito in Catania, Via Trecastragni n. 1.

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

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

Il delegato/professionista Avvocato Enzo Daniele Ranno con studio in Catania, Via Trecastragni n. 1 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.

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 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 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 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 R.G.E. n. 618/2016"; 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 S.p.A. 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.

Catania, 15/09/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Enzo Daniele Ranno