

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto Avv. Rosario Marcinnò, C.F. MRCRSR64M20C351K delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 21/12/2025 nel procedimento esecutivo n. **757/2018 R.G.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 aprile 2026**, alle ore **12:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.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: Diritto di piena proprietà di tre unità immobiliari con destinazione commerciale facenti parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra, costituito da un'unità al piano seminterrato, una al piano terra e una al piano primo, con vano scala comune, interno ed esterno, che dà accesso al piano terra e al primo piano ed alla terrazza di copertura, ubicato nel Comune di Paternò, con accesso alla Via Mondello n. 57, zona semicentrale del Comune di Paternò.

Nello specifico il lotto è costituito da tre unità immobiliari. Il piano seminterrato (MQ 204) con destinazione d'uso magazzino, avente come pertinenze ed accessori un cortile con rampa carrabile di MQ 57, si presenta in mediocre stato di conservazione. Il piano terra ed il primo piano, con destinazione d'uso laboratorio e locale di deposito, si presentano in normale stato di manutenzione. Il piano terra (MQ 161) presenta una terrazza di MQ 33 di pertinenza; Il Primo piano (MQ 164) presenta un ballatoio esterno di MQ 9,50;

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

- a) Piano seminterrato: Foglio 61, particella 6008, sub 2, cat. C/2, consistenza MQ 204, superficie catastale MQ 216, rendita catastale €.695,36;
- b) Piano terra: Foglio 61, particella 6008, sub 3, cat. C/3, consistenza MQ 161, superficie catastale MQ 173, rendita catastale €.831,50;

c) Piano primo: Foglio 61, particella 6008, sub 4, cat. C/3, consistenza MQ 164, superficie catastale MQ 172, rendita catastale € 846,99;

Situazione urbanistica e catastale: L'edificio è stato costruito nel 1997, giusto progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 8/03/1995 e concessione edilizia n.10 del 24/01/1996. I lavori sono stati iniziati il 7/03/1996 ed ultimati in data 8/06/1997 giusta comunicazione del 13/06/1997 prot. n. 17014. L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Paternò in data 15/05/1998, (prot. n.11316 del 28/04/1998).

Sono state accertate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale al piano terra e al piano primo che, qui di seguito, vengono descritte: Al Piano terra, nuova distribuzione interna con la realizzazione di due pareti divisorie in cartongesso; Realizzazione, in assenza di autorizzazione, di una struttura precaria, veranda, in alluminio preverniciato, colore bianco, di MQ 7,50, sulla terrazza di pertinenza del piano terra, che ha accesso dalla terrazza e dall'interno dell'immobile e di una Tettoia a due falde in ferro, di MQ 20, colore oro, con copertura in pannelli di plexiglass. Al primo piano in difformità alla planimetria catastale sono state realizzate una parete divisoria tra l'ingresso e il vano principale, con porta di accesso in legno e finestra fissa in alluminio e un ripostiglio adiacente al blocco dei servizi igienici con porta di accesso in legno. Le difformità accertate in sede di sopralluogo al piano terra e al primo piano dell'immobile del debitore esecutato, sono sanabili redigendo una CILA per ogni struttura precaria esistente e, successivamente, regolarizzando catastalmente i manufatti; le pareti divisorie in cartongesso, realizzate al piano terra e piano primo, in assenza di asseverazione delle opere interne, andranno demolite. La stima dei costi di regolarizzazione ammonta ad euro 5.675,00 oltre oneri di previdenza e IVA, tutto come dichiarato nella relazione tecnica, cui si rinvia.

Disponibilità del bene: *Libero.*

Prezzo base: € 265.760,00 (euro duecentosessantacinquemilasettecentosessanta/00),

Offerta minima: € 199.320,00 (euro centonovantanovemilatrecentoventi/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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 IT80 T 05036 16900 CC0451305483

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 esecutati.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.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. Rosario Marcinnò con studio in Catania, Piazza Trento n.2 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. 757/2018 R.G.E. saldo prezzo"; 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 **Edicom Finance S.r.l.** ai seguenti recapiti:

- telefono: 0418622235;
- e-mail: info@garavirtuale.it, venditetelematiche@adicom srl.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 ed il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30.

Catania, 11.02.26

Il Professionista Delegato

Avv. Rosario Marcinnò