ESENTE VENDITA DELEGATA

AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania
Tel. 095 2163386 – Segreteria info@aavg.it
Avv. Riccardo Todaro – riccardo.todaro@aavg.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI

Divisione immobiliare endoesecutiva n. **1604/2025 R.G.**
(originato dalla proc. esec. Imm. Rgn. 498/2019)
G.I. dott.ssa Cristiana Delfa

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Todaro**, del Foro di Catania, C.F. TDRRCR78E15G273H, PEC riccardo.todaro@pec.ordineavvocaticatania.it, nominato delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura giusta ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Catania in data 20.10.2025 nel procedimento indicato in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 NOVEMBRE 2026 ore 15:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica www.gorealbid.it **(o www.gobidreal.it)** si procederà alla **vendita sincrona telematica** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e nella successiva integrativa, 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 (*indicato come "LOTTO 1" nella perizia di stima resa nella procedura esecutiva r.g.n. 498/2019)*

Prezzo Base Asta: € 292.500,00 (offerta minima ammissibile € 219.375,00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente

Abitazione in villa sita in Trecastagni (CT) alla quale si accede tramite stradella comune ad altre abitazioni dalla Via Catania n. 51; composta da 18 vani catastali, avente una superficie commerciale di mq. 720, e attualmente, di fatto, divisa in 2 autonome unità abitative con accessi distinti, dotata di ampia corte interna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e piscina. Il tutto così censito nel NCEU del Comune di Trecastagni (CT), al Foglio 19, particella 1412, categoria catastale A/7 di classe 4, consistenza n. 18 vani catastali, superficie catastale mq. 572, superficie commerciale mq. 720, rendita catastale € 2.231,09.

PRECISAZIONI

Si avvisano i potenziali acquirenti che l'Esperto, Ing. Valentina Bruno, nella relazione di consulenza tecnica del 20.08.2021 depositata nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare r.g.n. 498/2019 (dalla quale ha avuto origine il presente giudizio divisionale) e nella successiva integrativa del 12.10.2023, acquisite al presente giudizio divisionale, **ha espressamente riferito circa la impossibilità di reperire le pratiche edilizie relative all'immobile.** Ciò ha altresì determinato **la impossibilità di fornire indicazioni certe sulla attuale regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e sugli eventuali costi necessari che gli eventuali acquirenti avranno l'onere di sostenere per renderlo conforme alla normativa vigente.**

Avvisandosi che alla vendita giudiziaria non si applica la normativa sulla garanzia per i vizi e che gli interessati all'asta hanno il precipuo onere di consultare la perizia di stima prima di parteciparvi, si suggerisce di prestare la massima attenzione all'esame del profilo urbanistico-edilizio rinviando agli elaborati allegati all'avviso di vendita e alla perizia.

Al fine di non ingenerare confusione nella platea indistinta dei potenziali interessati circa l'effettiva consistenza di quanto posto in vendita, appare altresì necessario avvisare i potenziali acquirenti che la vendita **NON RICOMPRENDE** l'immobile catastalmente identificato al Foglio 19, **particella 206**, C/2, il cui livello superiore risulta di fatto attualmente adiacente e collegato (come dependance e locale spogliatoio) con la porzione sud della corte di pertinenza della abitazione in villa (particella 1412). Detto immobile (particella 206) è pertanto **escluso dalla vendita**, con la conseguenza che all'esito del trasferimento del bene, si renderà necessario rendere indipendenti le due unità catastali.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Quanto alla situazione urbanistica e alla regolarità edilizia, così come già anticipato nelle precisazioni sopra riportate, l'Esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva n. 498/2019 R.G., Ing. Valentina Bruno, ha rilevato di non aver potuto accertare presso gli uffici preposti l'esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile con la conseguenza di non aver potuto fornire indicazioni certe sulla attuale regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e sugli eventuali costi necessari che l'eventuale o gli eventuali acquirenti avranno l'onere di sostenere per renderlo conforme alla normativa vigente.

Disponibilità del bene: l'immobile posto in vendita risulta attualmente occupato. È possibile poter visionare gli ambienti interni ed esterni del bene mediante la consultazione del **"Virtual tour 360°"** realizzato presso il bene e regolarmente pubblicato su sito "astegiudiziarie.it". In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IBAN CONTO CORRENTE INTESTATO A "PROC. DIV. N. 1604/2025 TRIB. DI CATANIA"

IT79 H050 3616 900C C045 1305 334

CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:

(solo in caso di presentazione telematica dell'offerta)

" Proc. Divisionale n. 1604/2025 R.G., cauzione ed acconto spese"

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

Non inferiore a:
- € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000;
- € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da €.15.000,01 ad € 30.000,00;
- € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad €.500.000,01 ad € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00.

***

Gli interessati all'acquisto - escluso il comproprietario-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.ite 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 comproprietario-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** che deve essere consultata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. Riccardo Todaro con studio in Catania, Piazza L. Ariosto n. 13 è stato nominato Professionista delegato del sopra descritto bene immobile; 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 professionista delegato 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/dai comproprietari, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 comproprietario o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata 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, 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 Divisionale n. 1604/2025 R.G. Trib. CT"; 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante "**Prenota assistenza",** presente all'interno dalla 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 indicato in ordinanza di vendita.

Catania, 28.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Riccardo Todaro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009