

Avv. Davis Saitta
Via Caserta 19 - 95127 Catania
Tel. 095.2865511- 347.3073797
avvocatodavis.saitta@gmail.com
davis.saitta@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
Proc. Esecutiva immobiliare n. 150/2022 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Chisari Maria Angela – primo incanto
artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Davis Saitta, CF STTDVS76D19B202J, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 23.09.2024 nel procedimento esecutivo n. **150/2022 R.E.** Dott.ssa Chisari Maria Angela, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18/02/2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Catania Via Caserta n. 19, si 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.spazioaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato ad Acireale - frazione Guardia (CT) - Via Calabria 33, interno 2, piano 1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 810, Sub. 11 (ex 2), Categoria A2, superficie convenzionale 125,14 mq. L'appartamento occupa il primo piano, non è presente ascensore. Il garage (Lotto 2) è posto al piano cantinato dello stesso fabbricato, è collegato, tramite una porta interna, alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. Il fabbricato presenta tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto) e un piano cantinato destinato a due locali garage. All'appartamento si accede da scala comune interna in muratura e alla data del sopralluogo non ancora ultimata. L'appartamento che occupa interamente il primo piano del fabbricato ha due esposizioni: Sud-Est su Via Calabria e Nord-Ovest sulla corte esclusiva di accesso ai due locali garage di pertinenza del fabbricato. L'appartamento è così composto: locale ingresso di accesso ad un ampio salone con balcone scoperto con affaccio su Via Calabria, ampio disimpegno/corridoio cieco di accesso ai rimanenti locali: locale letto, attiguo al salone con balcone scoperto e affaccio su Via Calabria, locale bagno con finestra esposto a Nord, locale letto con balcone scoperto e affaccio su corte esclusiva, locale bagno con finestra su balcone scoperto con affaccio su corte esclusiva, locale cucina con porta su balcone scoperto su corte esclusiva e locale lavanderia su balcone scoperto chiuso a veranda e con affaccio su corte esclusiva. La rimanente quota di balcone che si affaccia sulla corte esclusiva è chiusa a veranda e viene utilizzato come

angolo cottura. Altezza utile pari a 2,80m. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione e ricade in una zona urbanizzata poco servita, ma molto prossima alla SS114 ove sono presenti servizi pubblici. L'appartamento si presenta rifinito, con pavimenti di ottima fattura e pareti e soffitti rifiniti. Non è presente impianto di riscaldamento sottotraccia né radiatori. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua elettrico.

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

- **foglio 26, Part. 810, Sub. 11, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5, Superficie catastale 128 mq, Rendita di € 411,87;**

Disponibilità del bene: alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli Esecutati.

Prezzo base: € 83.000,00 (Euro ottantatremila/00).

Offerta minima: € 62.250,00 (Euro sessantaduemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

Cauzione: importo 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 IT 23 K 05036 16900 CC0451304371

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà di un garage che occupa parte del piano cantinato, piano S1, del fabbricato con ingresso carrabile dal civico 16 di Via Sacerdote Rosario Leotta in Acireale frazione Guardia (CT) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 810, Sub. 7 (ex 3), Categoria C6, si può accedere al piano cantinato anche dalla scala comune che serve i due appartamenti soprastanti con ingresso pedonale da Via Calabria 33 (l'appartamento al piano primo è rappresentato dal Lotto1). Il garage ha superficie utile di 43 mq ed è in buone condizioni di conservazione, ha altezza utile pari a 3,80 m e si presenta in buone condizioni di conservazione ad eccezione della parete Sud su Via Calabria che presenta danni da umidità discendente. Su tale parete ci sono due ampie finestre a nastro, l'apertura è costituita da porta in ferro a due ante, presenza di impianto elettrico di illuminazione.

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

- **foglio 26, Part. 810, Sub. 7, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 45 mq, Rendita di € 127,82;**

Disponibilità del bene: alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dagli Esecutati.

Prezzo base: € 14.000,00 (Euro quattordici/00).

Offerta minima: € 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 250,00.

Cauzione: importo 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 IT 23 K 05036 16900 CC0451304371

Situazione urbanistica e catastale:

In merito alla conformità dell'immobile alle vigenti norme urbanistico-edilizie, il CTU ha potuto constatare che l'appartamento ed il garage sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi: C.E. n.100 del 11.04.1986 - C.E. in variante e completamento n.28 del 06.05.2014 - SCIA del 28.04.2017 (spostamento posizione impianto di smaltimento dei reflui) - Autorizzazione Paesaggistica del 21.10.2013 - Attestazione del Genio Civile di avvenuto Deposito progetto copertura in legno del fabbricato bifamiliare 09.01.2015 Posizione Pratica 112135 (Allegato 8) - atto di vincolo urbanistico del 13.05.2019 a rogito del Notaio Carlo Zimbone rep 10036 racc 7650.

L'Area in cui insiste l'immobile è classificata come zona C3 "edilizia residenziale di espansione" del vigente PRG adottato con Del. Comm. n. 461.2000 e approvato con Decreto del 04.11.2003 pubblicato sulla GURS n. 54 del 12.12.2003 e con Decreto del 08.11.2005 pubblicato sulla GURS n. 8 del 25.02.2005 e di cui all'art. 7.3 delle Norme di Attuazione. Per quanto riguarda i due locali garage del piano cantinato si faccia riferimento all'atto di assunzione di vincoli urbanistici di vincolo a parcheggio e di destinazione d'uso (Atto di assunzione vincoli del 13.05.2019 rep 10036).

Il consulente precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e la procedura esecutiva colpisce l'intera quota spettante ai debitori. In merito all'appartamento l'Esperto ha estratto la planimetria catastale e ha dichiarato che è conforme allo stato dei luoghi, pertanto l'immobile è conforme sotto il profilo edilizio. La veranda esposta a Nord ricavata sul balcone scoperto che l'esperto Stimatore ha denominato lavanderia, nel progetto depositato presso l'UTC ha la stessa ubicazione, le stesse dimensioni ed è stata indicata come lavanderia.

In relazione al garage l'esperto ha estratto la planimetria catastale e evidenzia che non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto il locale intercapedine indicato in planimetria è riportato anche nel progetto depositato presso l'UTC non era presente alla data del sopralluogo, quindi è regolare sotto il profilo urbanistico e non sarà pertanto necessario effettuare variazioni catastali, ma prevedere la messa in pristino del muro indicato in progetto per la conformità edilizia con un costo di € 3.000,00.

Inoltre evidenzia che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 (Via Caserta n. 19) - LUOGO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA.

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 17/02/2025 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.spazioaste.it www.astalegale.net www.astegiudiziarie.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 Avv. Davis Saitta con studio in Catania Via Caserta n. 19 è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita (095.2865511 - 347.3073797).

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 in oggetto"; 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

Assistenza alla presentazione offerta

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLINO 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 prenotare il servizio, dal sito www.astegiudiziarie.it, dalla scheda del bene di proprio interesse, cliccare a destra sul pulsante Prenota assistenza (deposito offerta telematica, rilascio firma digitale e PEC).

Assistenza Gestore Vendita Telematica

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.a. ai seguenti recapiti:

- telefono: **0280030021**
- email: **garaimmobiliare@astalegale.net**

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30.

Catania, 19.10.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Davis Saitta

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Davis Saitta". The signature is stylized and cursive, with the first name "Davis" and the last name "Saitta" clearly distinguishable.