

## TRIBUNALE DI CATANIA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto Avv. Stefania Valenti, CF VLNSFN78P64C351M, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 10.09.2024 nel procedimento esecutivo **n. 124 R.E.2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 18:30**, presso il proprio studio in Acireale (CT), Viale Principe Amedeo, n. 21, 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](http://www.astetelematiche.it)

#### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

##### LOTTO Unico

Diritto di proprietà su appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in Catania, Villaggio Sant'Agata, Zona A, n.16, (CAP 95121), composto da quattro vani più accessori e dotato di due balconi, per una superficie commerciale di metri quadri 102. L'appartamento è ubicato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, quest'ultimo con accesso diretto dal civico n.16 della strada pubblica attualmente denominata *Scalinata Ippocrate*. L'edificio fa parte delle costruzioni realizzate intorno agli anni '60 dall'IACP di Catania all'interno del programma di sviluppo per l'edilizia residenziale pubblica del quartiere nel quale il suindicato appartamento è un alloggio come definito dall'art.1 della L. 560/93. L'unità immobiliare confina a Nord/Est e Sud/Ovest con strada pubblica, a Sud/Est e Nord/Ovest rispettivamente con appartamenti di proprietà terzi e vano scala. L'appartamento presenta l'ingresso da un vano scala condominiale e, allo stato attuale, è composto da un corridoio che disimpegna un salone con angolo cottura, tre camere ed un servizio; sul lato Est è presente una veranda.

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

- Foglio 35, particella 962, sub. 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita € 298,25, Piano 1.

Si precisa che con Variazione d'Ufficio per bonifica identificativo catastale del 02.03.2016, pratica n. CT0043268, la particella 962 sostituiva la particella 231 così come indicata nell'atto di pignoramento e, precedentemente, nell'atto di compravendita.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

Il consulente tecnico, alla cui relazione si rimanda per ulteriori e più dettagliati approfondimenti, riferisce che nella documentazione inviata dall'Archivio Storico del Comune di Catania non sono stati rinvenuti la licenza edilizia ed il certificato di abitabilità. Tuttavia, è stato possibile accertare quanto segue:

- per l'intero lotto fu presentata, da parte della Gestione Ina-Casa, una richiesta di licenza edilizia prot. 733 del 22 Gennaio 1960 per opere di nuova costruzione nel quartiere Zia Lisa, Lotto "B" e "D", unitamente ad un progetto per la costruzione di lotti di case popolari e relativi elaborati grafici: in questi ultimi, l'immobile pignorato è individuato nell'edificio "B";
- il progetto fu approvato con provvedimento n.519 del 03.05.1960;
- il 13.01.1968 con prot. 286, L'istituto Autonomo per le Case Popolari richiedeva il certificato di abitabilità per gli alloggi popolari ricadenti nella zona "D" del villaggio Sant'Agata.

Il consulente tecnico ha accertato alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto approvato. In particolare, la realizzazione di una veranda sull'originario balcone sul lato Sud/Ovest, attualmente utilizzata come lavanderia, e una diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento sul balcone (lato Nord/Est). Tali interventi implicano, oltre la diversa distribuzione interna, anche una variazione di prospetto in quanto è stata spostata una porzione di parete perimetrale esterna con relativo infisso. Pertanto, in base al progetto di costruzione approvato l'unità immobiliare non risulta conforme alla normativa edilizia. Le opere difformi sopra elencate non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 della L. n. 47/85 o dell'art. 46 c. 5 del DPR 380/01, pertanto non risultano sanabili. I costi necessari sono da riferirsi alle opere atte al ripristino dello stato di progetto mediante la rimozione dell'infisso e ricostruzione in posizione retrostante della muratura esterna col nuovo infisso sul prospetto Nord/Est e la rimozione degli infissi con ripristino della ringhiera nella veranda sul prospetto Sud/Ovest. Gli oneri economici presuntivi per la regolarizzazione edilizia del bene pignorato sono stati quantificati dal consulente tecnico in € 2.700,00, somma già decurtata dal prezzo base.

Per tutto quanto NON INDICATO nel presente avviso di vendita si rimanda alla perizia di stima agli atti a cui si rinvia e che si intende integralmente richiamata.

**Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dai debitori.**

**Prezzo base: € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00),**

**Offerta minima: € 36.750,00 (Euro trentaseimilasettecentocinquanta), pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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 IT03 S 05034 26201 000000007222 BANCO BPM ACIREALE.**

\*\*\*

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 in Acireale (CT), Viale Principe Amedeo, 21, **previo appuntamento da prendere telefonando al numero 349.4543880.**

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.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](http://www.tribunalecatania.it)**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://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. Stefania Valenti, con studio in Acireale (CT), Viale Principe Amedeo, 21, telefono cellulare 3494543880 - tel/fax 095/7647812, mail: [valenti.stefania@tiscali.it](mailto:valenti.stefania@tiscali.it), 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 n. \_\_\_ R.E. \_\_\_\_"; 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 Astalegale.net s.p.a. ai seguenti recapiti:

- telefono: 02 800 300 21;
- email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

I recapiti telefonici sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

Catania, 22.10.2024

Il Professionista Delegato  
Stefania Valenti