

## TRIBUNALE DI CATANIA

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto Giovanni Paolo Catania, C.F. CTNGNN71R08C351M, nominato delegato alla vendita e referente della procedura giusta ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 08/05/2024 nel procedimento esecutivo n. 422-2022 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **20-03-2025 alle ore 17.00**, presso lo studio del professionista delegato sito in Catania, Via Sassari n°28 - 1°Piano, 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](http://www.spazioaste.it)

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

##### LOTTO UNICO

**Prezzo base: € 105.750,00 (Euro Centocinquemilasettecentocinquanta/00);**

**Offerta minima: € 79.312,50 (Euro Settantanovemilatrecentododici/50),** pari al 75% del prezzo base;

**Cauzione:** Somma non inferiore al 10% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro Milleottocento/00);**

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. Qualunque offerta o rilancio che contenesse decimali, verrà dal delegato arrotondata per eccesso all'euro superiore.

Diritti di piena proprietà del bene identificato è costituito da una unità immobiliare indipendente abitazione di tipo civile sito in Comune di Pedara (CT), in Via A. De Curtis n.44 int.1 piano terra ed in particolare:

L'immobile relativo al compendio pignorato risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pedara al foglio 27, part. 345, sub.8, cat. A/2, classe 4, consistenza 7,0 vani, superficie 162 mq, rendita €. 488,08; considerando l'area esterna di pertinenza esclusiva adibita a giardino superficie commerciale complessiva di circa 175 mq.

Con riferimento alla situazione urbanistica e catastale dell'immobile, l'esperto stimatore Ing. *Angelo Brafa* riferisce quanto segue: *"Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato abusivamente nel 1983, sulla particella di terreno identificata al foglio 27 part. 345; Successivamente è stato realizzato abusivamente il fabbricato, strutturalmente unico ma distinto in due unità abitative indipendenti. Il fabbricato, è stato denunciato dalle due ditte proprietarie con pratiche di condono edilizio ai sensi della L.47/85, L.R. 37/85. L'oggetto della presente relazione è solo l'immobile n.2, destinato a civile abitazione, per il quale è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L-47/85 e L.R. 37/85, istanza 6457 del 06/05/1986, pratica n.2219/47-85. Successivamente i proprietari delle due unità abitative, con atto di divisione del 12/06/2012, rogato dal notaio Onorio Testoni di Paternò, si sono divise le proprietà. Considerata l'istanza di sanatoria n.6457 del 06/05/1986, considerato l'atto di divisione del 13/06/2012, il Comune di Pedara, in data 26/06/2012, rilascia **Concessione Edilizia in Sanatoria, N.69/2012** a favore dei precedenti proprietari, relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati, al foglio 27, part.345, sub.8 e sub.10 parti comuni. **La Concessione edilizia numero 69/2012 rilasciata dal Comune di Pedara è stata notificata agli intestatari il 12/04/2023 ed è stata trascritta in data 17/04/2013 ai nn.21110/17300 a favore dei precedenti proprietari degli immobili.** Al fine di certificare l'alienabilità della villetta e la sua conformità urbanistica, il CTU ha proceduto, a confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici facenti parte dell'istanza di sanatoria n.6457 del 06/05/1986, pratica n.2219/47-85 e con le planimetrie catastali. Dal confronto si è potuta rilevare la sostanziale corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche suddette con l'attuale stato dei luoghi".*

*"Dall'analisi della planimetria catastale si evidenzia che **le planimetrie catastali dell'appartamento, non presentano rispetto ai luoghi difformità sostanziali**, una lieve difformità nel vano soggiorno-cucina ma tale modifica interna non varia il prospetto, pertanto, al fine della rispondenza delle risultanze catastali con lo stato dei luoghi non sono abusi di superficie e non necessitano di alcun titolo autorizzativo. Costituisce bene comune non censibile alle due villette accorpate (sub,8 e sub.9), il vano scala, e l'ingresso carrabile che da via A. De Curtis porta fino al portone di ingresso, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 27 part.345 sub.10."*

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

L'unità immobiliare posta in vendita risulta: libera.

-----  
**CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:** (solo in caso di presentazione telematica dell'offerta).

**Conto corrente intestato alla procedura:** *Proc. Esecutiva n°442-2022 R.G.E. Cauzione ed acconto spese*

**IBAN :** IT 75 0 05772 16907 CC0920082425 c/o BANCA POPOLARE SANT'ANGELO filiale di Catania.

-----  
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 sito in Catania, Via Sassari n°28 piano 1° scala destra previo appuntamento telefonico- 095.7164303;

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 su supporto analogico-cartaceo e/o con modalità telematiche dovranno essere depositate ENTRO E NON OLTRE 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [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 professionista delegato Giovanni Paolo Catania con studio in Catania, Via Sassari n°28 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.

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. 422-2022 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.

Si dà AVVISO AI CREDITORI che COPIA di eventuali ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio.

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, 19.12.2024

Il Professionista Delegato  
Giovanni Paolo Catania