

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

La sottoscritta Dott.ssa Clementina Gullo, c.f. GLLCMN67T64F158N, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 21/02/2022 e successiva del 10/01/2025 del GE Dott.ssa Maria Acagnino, nel procedimento esecutivo RGE **n.194/2020**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 15 maggio 2025 alle ore 16:00** in Catania via Perugia n.10 piano 3, procederà alla vendita sincrona mista dei sottodescritti beni immobili, meglio individuati 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO unico

- Diritto di 1/1 della piena proprietà su appartamento sito in Catania via Poggio D'Aquila n.20, piano secondo, individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 1, particella 1683, sub. 5, categoria A2 cl. 2, consistenza vani 6,5, R.C. 688,18.
- Diritto di 1/1 della piena proprietà su garage sito in Catania via Poggio D'Aquila n.22, piano S1, individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 1, particella 1683, sub. 18, categoria C6, cl. 2, consistenza mq. 26, R.C. 100,71.

Disponibilità del bene: Occupato con contratto di affitto del 10/12/2018, registrato a Catania al n.32, serie 3T il 03/01/2019, opponibile alla procedura. È in corso la procedura per la liberazione dell'immobile per morosità.

Prezzo base: € 91.725,00 (euro noventunomilasettecentoventicinque/00);

Offerta minima: € 68.794,00 (euro sessantottomilasettecentonovantaquattro/00)

Rilancio minimo: € 1.800,00 (euro milleottocento/00);

Cauzione: somma non inferiore 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: **IT78 Q031 2416 9000 0000 0230 533.**

Situazione urbanistica e catastale: Dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'Ing. Anna Ursida risulta che: *“L'edificio pluriresidenziale in cui è compreso il compendio pignorato è stato realizzato in presenza di regolari titoli edificatori (cfr. missiva dell'UTC del 18/10/2021 prot.n.407724, in risposta alla Richiesta di Accesso agli Atti – Allegato 6) e precisamente: - Concessione edilizia n.161/77 - Concessione edilizia in Variante n.43/83 - Concessione edilizia in Variante n.180/93 - Provvedimento n.334 del 15/04/1989 Nel corso dell'espletamento del mandato il comune di Catania - nonostante regolare richiesta di accesso agli atti del 28/09/2020, e successivi solleciti del CTU nonché diffida/messa in mora inviata dal legale di parte procedente (cfr. Allegato 9.2) - si è limitato ad effettuare la ricerca dei titoli, senza tuttavia fornire in visione il materiale documentale richiesto, ovvero l'ultimo titolo concessorio ed i relativi allegati. Con riserva d'integrazione documentale da parte dell'UTC – ed al fine di procedere alla stima dei beni staggiti, in riferimento alle caratteristiche del fabbricato esaminato e alla data riportata sulla planimetria catastale (13/01/1994), si ritiene ragionevole riferirsi a quest'ultima come conforme al progetto edilizio approvato. ... In sede di accesso sui luoghi il CTU ha riscontrato una lieve difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi; in particolare, all'interno dell'appartamento è stata rilevata una diversa distribuzione interna in corrispondenza all'ingresso-salone, ottenuta mediante la rimozione di alcune pareti divisorie e lo spostamento di un varco, e la realizzazione di un piccolo ripostiglio con porta a soffietto nella zona d'ingresso. Risulta altresì modificata la finestra insistente sul vano cucina che è stata murata solo dalla parte interna (cfr. Allegato 8.2). Inoltre, nel vano garage – rispetto alla planimetria catastale in atti – è presente una piccola nicchia provvista di finestra (cfr. Allegato 8.2). Le difformità riscontrate rispetto alle risultanze catastali verranno trattate, in favore di sicurezza, quali abusi da sanare mediante presentazione di SCLA/SCA parziale, con corresponsione di sanzione pecuniaria, come meglio delineato al punto “J”. ... L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. I costi da sostenere per questo tipo di regolarizzazione si aggirerebbero intorno a 2.000,00 €.”*

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 in Catania, via Perugia n.10.

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 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.astetelematiche.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 Dott.ssa Clementina Gullo, con studio in Catania, via Perugia n.10 è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c. ed 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 dall’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 "**Proc. Esec. n. R.G.E. 194/2020**"; 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;

- email: assistenza@astetelematiche.it. I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Catania, 23/02/2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Clementina Gullo