TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto **Avv. Corrado Lo Giudice**, CF LGD CRD 63M07 C351T, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, Dott.ssa M. Angela Chisari, ex art. 591-bis c.p.c. in data 17.03.2025 nel procedimento endoesecutivo **n. 11200/2023 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18/02/2027 alle ore 11.30,** presso i locali di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. siti in Catania Corso Delle Province, n. 203, Scala E, 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.garavirtuale.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

Lotto Unico:

Diritti di Proprieta' su appartamento residenziale posto al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in Catania Via Plebiscito n. 119, di vani sette, di 149 metri quadrati e di 142 metri quadrati di aree scoperte.

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

Foglio 69, particella 13038, sub. 5, zona censuaria 1 categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita €. 668,81;

Situazione Urbanistica e Catastale:

Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Dott. Ing. Diego Magnano in data 12.04.2017 e successiva integrazione, alla quale si fa espresso rinvio anche in relazione alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili, si attesta quanto segue:

Dall'atto di proprietà del 13/02/1989 è emerso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della Legge n. 47 del 1985, che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento sia iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967:" ... (omissis)... Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ... attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al ...". Non avendo trovato altro presso gli uffici competenti in materia urbanistica e in base alla succitata legge si può attestare la regolarità con le vigenti norme in materia urbanistica-edilizia, riguardo al palazzo, ricadente in zona A del PRG, in cui insiste l'unità immobiliare.

In sede di rilievo, si sono riscontrate delle irregolarità urbanistiche inerenti alla parte di superficie non residenziale, individuabile nei balconi posti nella parte di cortile interno. Si è rilevato un prolungamento del balcone interno (zona tratteggiata nella planimetria dello stato di fatto) che ha comportato un maggiore apporzionamento di superficie destinata a terrazza a livello nella misura di circa 13.50 mq. Insistente su tale parte di terrazza è stata inoltre ricavata una veranda in struttura precaria avente una superficie di circa mq 9.44. Rispetto alla planimetria in atti al catasto urbano dal 1962 ad oggi si rileva inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni e delle destinazioni d'uso. In tal senso la ristrutturazione interna ha comportato una miglioria, rispetto alla planimetria in atti al catasto, a livello igienico-sanitario e alle superfici aero-illuminanti degli ambienti interni.

Non avendo trovato nulla di ufficiale presso il comune di Catania a nome delle ditte precedenti riguardo a queste discrepanze urbanistiche rilevate e possibile in caso di vendita in base all'art. 40 della L.47/85 - L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che: "... Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge...." Grazie al succitato art. 40 possono essere entrambe ridefinite e risanate dall'eventuale aggiudicatario dei beni (e/o proprietario), presentando opportuna documentazione presso l'ufficio della Soprintendenza dei BB.CC.AA e l'ufficio del Comune di Catania.

Disponibilità del bene: Occupato dal comproprietario.

Prezzo base: € 108.000,00 (Euro Centoottomila/00),

Offerta minima: € 81.000 (Euro Ottantunomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00

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 IT 96 X 05036 16900 CC 0451304895

***

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, sito in Catania Viale XX Settembre n. 45/G

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 e quindi entro le ore 13.00 del 17/02/2027

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.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.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.

Al delegato/professionista Avv. Corrado Lo Giudice con studio in Catania Viale XX Settembre n. 45/G 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 Endoprocessuale n. 11200 R.G. 2023"; 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

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

Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

Telefono: 041 8622235;

email: venditetelematiche@edicomspa.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal Lunedì al Giovedi, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00, mentre il Venerdi dalle 09.00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 17.00.

Catania, 19.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Corrado Lo Giudice