

TRIBUNALE DI CATANIA**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA****SINCRONA MISTA***(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)*

Il sottoscritto Dott. Alessio Nasti, c.f. NSTLSS70D13F839R, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott.ssa Cristiana Delfa, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 14/04/2025 nel procedimento esecutivo n. 235/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2025 alle ore 15:30**, presso lo studio dello scrivente in **Catania, Corso Delle Province n. 33**, procederà alla **vendita sincrona mista** del sottodescritto 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.astegiudiziarie.it.

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA
MINIMA****LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà sulla quota pari a 1/1 di Appartamento per civile abitazione a Paternò (CT) in via Bari n. 89, composto da due vani ed accessori a piano secondo e da cucina e terrazza a livello al piano terzo, il tutto collegato mediante scala interna, con area libera soprastante. Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 1658, sub. 2, via Bari n. 89 piano 2 – 3, categoria A/3, classe 3, vani 4 R.C. Euro 206,58

- **Situazione urbanistica e catastale:**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. Ing. Giovanni Ardizzone, risulta che *“Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Paternò, si rileva che le unità a secondo piano e terzo piano oggetto di esecuzione sono state edificate in assenza di titoli edilizi e per le stesse è stata presentata dal precedente proprietario (sig. Catavello Antonino), domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85 in data 01/04/1986 prot. n. 9697 pratica edilizia n. 447 (all. n. 6.1). Per dette unità ad oggi non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in quanto la stessa deve essere integrata di versamento diritti di segreteria, titolo di proprietà dell'attuale proprietario, marche da bollo. Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla domanda di sanatoria con lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:*

- *Al Piano secondo è stata realizzata una parete interna in seguito alla quale è stata ricavata la camera da letto singola;*
- *Al terzo piano sono stati rimossi gli infissi del vano cucina e chiuso una porzione di terrazzo di copertura con conseguente aumento della superficie abitabile e della cubatura. Sono state eseguite delle partizioni interne dove sono state ricavate i locali lavanderia, ripostiglio e angolo cottura. Infine è stata rimossa la scala che dal terrazzo portava al vano sottotetto oggi non più accessibile.”...* Per il completamento della pratica di sanatoria lo scrivente stima un importo di € 500,00 complessivo di oneri e diritti da versare al Comune di Paternò. Successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria si possono regolarizzare le modifiche interne eseguite sulle unità a secondo piano e terzo piano, mediante la presentazione di una S.C.I.A in sanatoria dove i costi per la presentazione di tale richiesta ammontano ad $C\ cila = € 3.000,00$. La chiusura del terrazzo a terzo piano, con conseguente incremento della superficie residenziale dell'unità a terzo piano, non può essere regolarizzata pertanto dovrà essere rimossa. I costi per la rimozione della parete in vetro e della porzione di copertura compreso il trasporto a rifiuto e oneri di discarica ammontano a circa € 3.000,00. Infine il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammonta a circa € 6.500,00.”

Degli oneri sopra indicati dovuti si è tenuto conto nella quantificazione del prezzo. Il tutto come si evince dalla consulenza di stima in atti alla quale si fa espresso rinvio.

Disponibilità del bene: E' occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 35.250,00 (euro trentacinquemiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 26.437,50 (euro ventiseimilaquattrocentotrentasette/50);

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/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: IT57I0312416900000000231887.

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 Catania, Corso Delle Province n. 33.

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.gobid.it, www.gorealbid.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su 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. Alessio Nasti, con studio in Catania, Corso Delle Province n. 33, 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 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, purch  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 sar  effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalit  (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 proceder  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 propriet  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 sar  posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attivit  svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalit  di registrazione, trascrizione e voltura catastale, cos  come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilit  di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si   reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sar  effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PEI.N.235/2023 "; 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

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo   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 Gobid International Group al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com tel. 0286882269.

Catania, 03/09/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Alessio Nasti