



TRIBUNALE DI CATANIA



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

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

la sottoscritta Dott. Clementina Gullo, c.f. GLLCMN67T64F158N, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott. Francesco Lentano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 26/10/2022 nel procedimento esecutivo **n. 491/2019 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2026 alle ore 15:30**, presso lo studio della scrivente in **Catania, via Perugia n.10**, 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.fallcoaste.it.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà sulla quota pari a 1/1 di abitazione di tipo civile nel Comune di San Giovanni La Punta, Via Morgioni n.83 (piani 1° e 2°). L'ingresso al suddetto fabbricato avviene dal civico n.4 di via Pietralunga (già Verdina II).

È individuato al C.E.U. del Comune di S. Giovanni La Punta, foglio 8, particella 90, sub.3, piano 1° e 2°, categoria A/2, consistenza pari a 7 vani.

Confina a nord, ad est e a sud con area su corte comune, a sud-est con corpo scala e a nord-est con area su stessa ditta.

Situazione urbanistica e catastale:



Dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. Arch. Davide Orazio Spampinato, risulta che “*l'attuale distribuzione interna differisce in modo marginale dalla pianta catastale per la mancanza di separazione tra cucina ed adiacente vano e per la traslazione di un tramezzo posto a divisione tra l'ampio ingresso e l'adiacente stanza; inoltre gli attuali wc e ripostiglio non corrispondono a lavanderia e bagno catastalmente indicati ... Il fabbricato ricoprendente l'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni Settanta e la prima metà degli anni Ottanta, in assenza di concessione edificatoria, su terreno agricolo parzialmente espropriato dall'A.N.A.S. per la realizzazione di opere autostradali. Ai fini di condono per l'abuso edilizio perpetrato, a distanza di circa un ventennio è stata poi presentata relativa istanza ai sensi della L.724/94: a tal proposito, in Allegato C, lo scrivente produce copia della richiesta di sanatoria presentata al Comune di San Giovanni La Punta in data 01.03.1995 con Prot. n°6054. In merito a tale istanza, non risulta emesso alcun provvedimento, positivo o negativo ma va rilevato il rilascio dell'agibilità provvisoria n.06/98 del 13.02.1998 prot. n.4790... In virtù del combinato disposto dell'art 46, comma 5, D.P.R. 380/01 e dell'art.40, comma 6, della L. 47/85, è possibile affermare condizioni di sanabilità peraltro già in essere come da istanza di condono edilizio in sanatoria presentata l'1.03.1995, prot. n°6054, pratica edilizia n.A-00554; per essa sono stati pagati obblazione (bollettini n.950 del 28.12.1994 e n.17/090 del 23.05.2008) ed oneri concessori (bollettino n.17/090 del 23.05.2008). Si noti che in merito alla suddetta istanza, il Comune di San Giovanni La Punta non ha rilasciato alcuna concessione o provvedimento, positivo o negativo, nei termini di legge; si rileva, comunque, che nulla osta al suo rilascio, previo disbrigo di pratica di regolarizzazione urbanistica.*

Degli oneri 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: occupato dai debitori esecutati.

Prezzo base: € 46.500,00 (euro quarantaseimilacinquecento/00);

Offerta minima: € 34.875,00 (euro trentaquattromilaottocentosettantacinque/00)

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: IT51W0312416900000000231257

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, via Perugia n.10.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.fallcoaste.it , 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 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 "Proc Esec Imm 491-2019"; 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 Zucchetti Software s.r.l. ai seguenti recapiti: telefono: 0444 346211; email: aste@fallco.it

Il recapito telefonico sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

Catania, 20/11/2025



Il Professionista Delegato

Dott.ssa Clementina Gullo

