

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA
Liquidazione Controllata 32/2025

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

Il sottoscritto Dott. Epifanio Massimo Bua C.F.BUA PNM 72T05 C351 Y n.q. di Liquidatore delle procedure di Liquidazione Controllata -n. 349 1 /2024 Trib di CT e della Procedura Liq. Controllata n. 239 1 /2025 Trib di CT, a norma dell'art. 216 CCII

premesse che

- il Tribunale di Catania con sentenza del 01/08/2024 e del 24/07/2025 ha dichiarato l'apertura delle procedure sopra indicate;
- in esecuzione del provvedimento autorizzativo del G.D. (la redazione di un unico avviso di vendita nel quale verrà fatto riferimento ad entrambe le procedure) le due procedure concorsuali devono porre in vendita per l'intero i beni immobili facenti capo alle stesse pro quota;

AVVISA

che il giorno **14/01/2026**, alle ore **15:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei beni immobili sotto descritti, 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 va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**LOTTO UNO**

Il lotto è formato dal seguente bene: •

Unità immobiliare in Catania, Via Macello n. 25 al piano terzo scala C int. 21 di quattro vani catastali, censita al catasto fabbricati, foglio 1, particella 231 sub 22, categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 495,80, confinante con cortile comune e con proprietà di terzi;

Regolarità Urbanistica:

Come si evince dalla CTU che si allega al presente avviso di vendita, dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (Allegato F), emerge che l'unità immobiliare è stata costruita concessione edilizia n. 641 del 06/10/1982 e variante n. 200 del 13/04/1985; successivamente è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 avente protocollo generale prot. n. 33413 del 28/05/1986.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per la pratica edilizia relativamente al sub 22, gli oneri da versare a saldo calcolati dall'ufficio tecnico, riferiti a quanto effettivamente realizzato, al netto delle

opere non sanabili, possano stimarsi in € 2.949,82 a titolo di oblazione, € 1.320,92 a titolo di oneri concessori, salvo diverso seguente conguaglio da parte dell'ufficio tecnico del comune di appartenenza nonché eventuali ulteriori spese per interessi e/o rivalutazione monetaria dovuti a decorrere dalla data della domanda fino all'effettivo pagamento degli stessi.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti agli elaborati grafici, la relazione tecnica, per un importo complessivo di circa € 2.000,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 500,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 350,00.

Pertanto, Valore di mercato euro 76.656,88, riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi euro 11.498,53; inoltre, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite per l'unità immobiliare sub 22 è: oblazione+ oneri concessori+ opere+ spese tecniche+ demolizioni tecniche = € 2.949,82+ € 1.320,92+ € 2.400,00 + € 7.620,00= € 14.290,74

Disponibilità del bene: (libero)

Prezzo base: € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00).

Offerta minima: € 38.250,00 (Euro trentottomiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

Cauzione: Pari almeno al 10% del prezzo offerto da effettuarsi esclusivamente tramite due bonifici di uguale importo sui due distinti conti corrente delle due procedure come sotto indicato:

- **bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura Liq. Controllata n. 349 1 /2024 Trib di CT all'IBAN IT85 N 05036 16900 CC0451304291 con causale "Quota Cauzione Procedura Liq. Controllata n. 349 1 - 2024 Trib di CT",**
- **bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura Liq. Controllata n. 239 1 /2025 Trib di CT, all'IBAN IT81 J 05036 16900 CC0451305245 con causale "Quota Cauzione Procedura Liq. Controllata n. 239 1 -2025 Trib di CT".**

LOTTO DUE

Unità immobiliare in Catania, Via Macello n. 25 al piano terzo scala D int. 25 di 4,5 vani catastali, censita al catasto fabbricati, foglio 1, particella 231 sub 26, categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. euro 557,77, confinante con l'immobile anzi descritto, cortile comune e con proprietà di terzi;

Regolarità Urbanistica:

Dalla documentazione acquisita dal ctu presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (Allegato F), emerge che l'unità immobiliare è stata costruita concessione edilizia n. 641 del 06/10/1982 e variante n. 200 del 13/04/1985; successivamente è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 avente protocollo generale prot. n. 33413 del 28/05/1986.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per la pratica edilizia relativamente al sub 26, gli oneri da versare a saldo calcolati dall'ufficio tecnico, riferiti a quanto effettivamente realizzato, al netto delle opere non sanabili, possano stimarsi in € 3.318,55 a titolo di oblazione, € 2.441,68 a titolo di oneri concessori, salvo diverso seguente conguaglio da parte dell'ufficio tecnico del comune di appartenenza nonché eventuali ulteriori spese per interessi e/o rivalutazione monetaria dovuti a decorrere dalla data della domanda fino all'effettivo pagamento degli stessi.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti agli elaborati grafici, la relazione tecnica, per un importo complessivo di circa € 2.000,00.

Pertanto, Valore di mercato euro 107.390,75, riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi euro € -16.108,61; inoltre, € -5.760,23€ costo per la regolarizzazione urbanistica, costo per la demolizione abusivi € 11.655,00 €, spese tecniche € 2.400,00

Disponibilità del bene: (libero)

Prezzo base Lotto 2: € 71.000,00 (Euro settantunomila/00).

Offerta minima Lotto 2 (Prezzo base ridotto del 25%): € 53.250,00 (Euro cinquantatremiladuecentocinquanta/00).

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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.

Cauzione: Pari almeno al 10% del prezzo offerto da effettuarsi esclusivamente tramite due bonifici di uguale importo sui due distinti conti corrente delle due procedure come sotto indicato:

- **bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura Liq. Controllata n. 349 1 /2024 Trib di CT all'IBAN IT85 N 05036 16900 CC0451304291 con causale "Quota Cauzione Procedura Liq. Controllata n. 349 1 - 2024 Trib di CT",**
- **bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura Liq. Controllata n. 239 1 /2025 Trib di CT, all'IBAN IT81 J 05036 16900 CC0451305245 con causale "Quota Cauzione Procedura Liq. Controllata n. 239 1 -2025 Trib di CT".**

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***

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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto 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.

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 telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.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.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

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.

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Al Liquidatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita

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 modificata ed integrata 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 TELEMATICHE.

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 non sarà effettuata dalla presente 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.

Il Liquidatore NON procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario.

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 saranno poste le spese sostenute per la registrazione così come previsto dal D.M. 227/2015, nonché € 70 + iva a lotto relativi ai diritti d'asta.

Il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione tramite i due distinti bonifici di uguale importo nei conti delle procedure come sopra indicato) ed i diritti d'asta nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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 due assegni circolari non trasferibili di uguale importo su due distinti conti correnti delle due procedure intestati a **"Procedura Liq. Controllata n. 349 1 - 2024 Trib di CT"**, e alla **"Procedura Liq.**

Controllata n. 239 1 -2025 Trib di CT"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Prima trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere alla curatela il questionario (che sarà comunicato dallo stesso Liquidatore) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

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 PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

- compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante **"Prenota assistenza"**, presente all'interno della scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito www.astegiudiziarie.it e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

ASSISTENZA GESTORE VENDITA TELEMATICA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea spa ai seguenti recapiti:

telefono: 058620141; email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Catania, 16/10/2025

Il Liquidatore

Dott. Epifanio Massimo Bua