

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto Dott. Epifanio Massimo Bua, CF BUAPNM72T05C351Y, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **1136/2017 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16/05/2024 alle ore 15:30**, presso Lo studio del professionista delegato, Corso delle Province n. 76/b, si procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile, 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 presso lo studio del professionista delegato come meglio sopra specificato, 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

Piena proprietà di un'abitazione di tipo popolare sita in Catania, al 2° piano di Via TROVATELLI 79 composto da 2 vani ed accessori al NCEU di Catania al foglio 69 particella 11938 subalterno 9, cat. A/4 ».

L'IMMOBILE, da un punto di vista catastale, è riportato al N.C.E.U. al Foglio 69 - particella 11938 - sub 9 - cat. A4 - classe 8 - rendita € 258,23 consistenza 4 vani - superficie catastale totale 78 m2, Via Trovatelli 79 - piano 2° - Comune di CATANIA

1. REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA

Dalla perizia del C.T.U. si evince che: al fine di verificare se l'immobile è provvisto della c.d. "conformità urbanistica" e/o "edilizia" il C.T.U. ha raffrontato lo stato di fatto con il progetto (disegni) approvato dal Comune e depositato negli archivi comunali. Ebbene il rilievo metrico effettuato permette di affermare che in generale da un punto di vista planimetrico, tra lo "stato di fatto" dell'appartamento pignorato e quanto riportato nel disegno "PIANTA 2° e 3° piano5" approvate ovvero allegate al provvedimento del sindaco n. 331 del 22.04.1958 NON VI È CONFORMITÀ.

L'unità immobiliare risulta accatastata; si può affermare in generale che, tra lo "stato di fatto" e quanto riportato nella "planimetria catastale" vi è conformità ad eccezione delle seguenti difformità:

1 è stato eliminato il "tramezzo" che divideva l'attuale "corridoio in due parti;

- 2 è stata eliminata la “bucatura” di fronte all’ingresso (ovvero è stata murata);
- 3 è stato eliminato un piccolo “tramezzo” dell’attuale “ambiente 3”;
- 4 il muro nord dell’attuale “Ambiente 4” risulta traslato verso a nord rispetto a quanto indicato in planimetria catastale;
- 5 l’attuale “Ambiente 4” risulta più corto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- 6 la “porta-finestra” dell’attuale “corridoio” risulta traslata verso nord e più larga rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- 7 la “finestra” del w.c. risulta più piccola rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- 8 l’attuale “ambiente 3” sembra non essere destinato a “cuc.” così come invece indicato in planimetria catastale; detta cucina pare che sia stata spostata nell’attuale “ambiente 2” anche se non si sono rilevate le tubazioni dell’acqua;
- 9 lieve difformità nella posizione/dimensione dei balconcini e delle altezze interne.

Si fa presente che NON SI SONO RISCONTRATE le tubazioni dell’acqua (scarichi + acqua di mandata) della “cucina” ovvero non si capisce dove dovrebbe essere ubicata la cucina (probabilmente considerando l’ubicazione delle mattonelle sul muro, l’ambiente dedicato a cucina dovrebbe essere l’attuale “ambiente 2” ma si ribadisce che NON VI SONO le tubazioni dell’acqua cioè scarichi + acqua di mandata).

Dall’atto notarile del 08.05.2007 - rogato dal Notaio dr. Daniela Corsaro, con repertorio 51838 e raccolta 130343 relativo alla compravendita dell’immobile pignorato - si legge che « (...) le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state eseguite in data anteriore all’ 1 settembre 1967 ed in conformità agli strumenti urbanistici all’epoca vigenti;

Da quest’ultimi documenti sembrerebbe che a carico dell’immobile vi sia una somma pari ad € 2.702,45 (somma ancora da pagare e che dunque dovrà esborsare il nuovo acquirente).

Codesto C.T.U. è del parere che LO STATO ATTUALE DELL’IMMOBILE - e dunque le opere risultate difformi dai disegni allegati/approvati con il provvedimento del sindaco n. 331 del 22.04.1958 – sembrerebbero NON SUSCETTIBILI di EVENTUALE regolarizzazione edilizia poiché non appare applicabile il comma 6 dell’art. 40 della L. 47/85 difettando il requisito che esige l’anteriorità delle ragioni di credito alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

In generale si può affermare che l’immobile versa in buone condizioni di conservazione (sembra che l’immobile sia stato oggetto di recenti lavori) come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica allegata.

Dalle ulteriori indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Catania è emerso che per il FABBRICATO all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di causa sono stati RICHIESTI i contributi regionali per l'esecuzione di lavori di prevenzione sismica ai sensi della legge n. 433/1991 e delle OO.MM. nn. 3050/2000, 3105/2001, 3140/2001 nonché OTTENUTI con Provvedimento Sindacale n. 07/228 del 20.02.2014 (Buono Contributo n. 002 del 20.02.2014 per € 130.960,17) previa Autorizzazione della Direzione P.O. Rischio Sismico con Provvedimento Dirigenziale n. 07/40 del 15.01.2014 su parere della Conferenza dei Servizi ex art. 11 c.3 dell'O.M. 3050/2000. Stando al verbale di sopralluogo di regolare esecuzione del 03.07.2019, i lavori di cui sopra sembrano GIA' CONCLUSI.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta NON OCCUPATO.

Prezzo base: € 24.364,00 (ventiquattromilatrecentosessantaquattro/00)

Offerta minima: € 18.273,00 (diciottomiladuecentosettantatre/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € Euro 500,00

Cauzione pari almeno del 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 88 E 05036 16900 CC0451300159

*

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/LUOGO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

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 Bua Epifanio Massimo con studio in Catania Corso delle Province n. 76/B, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1136/2017"; 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,

Il Professionista Delegato