



TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

La sottoscritta avv. Alessia Santomauro C.F. SNTLSS78C60C351B, liquidatore della liquidazione controllata n. 47/2025 R.G., a norma dell'art. 216 CCII,

AVVISA

che il giorno **11 novembre 2026 alle ore 11.00**, presso il proprio studio in Catania, Viale Vittorio Veneto n. 227, procederà alla **vendita in modalità telematica asincrona** 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 deve essere presentata esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio (con termine alle ore 11.00 del giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara), con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di tre prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 30 minuti).

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su APPARTAMENTO SITO A CATANIA – VIA ANTONINO DI SANGIULIANO n°269 p. 2°- 3° (ammezzato) in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 8050 sub.43.

Appartamento di vani utili tre, categoria catastale A/2, composto al piano secondo da ingresso + soggiorno- cucina + bagno + ripostiglio + lavanderia + due balconi, al piano ammezzato da due

camere + bagno. La superficie utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 104,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 18,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 145,00.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile ricade in zona "A Centro storico" (art. 10, 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente).

L'unità immobiliare è parte di un edificio ricostruito nel 1970 a seguito di un crollo parziale avvenuto nel 1969.

Le ricerche presso l'Archivio Storico Comunale hanno confermato la conformità al progetto approvato per quanto concerne la struttura portante e le volumetrie principali.

È emersa una difformità interna: la diversa articolazione degli spazi (demolizione di tramezzature che originariamente separavano il vano cucina-soggiorno e una camera da letto al piano secondo) non risulta coperta da titoli edilizi.

Tale variazione è considerata sanabile tramite la presentazione di una pratica edilizia (CILA), a cura e spese dell'aggiudicatario.

Oneri di regolarizzazione:

La CTU stima i costi necessari per la regolarizzazione (oneri di segreteria, sanzione pecuniaria e costi tecnici per la pratica professionale) in una cifra complessiva pari a **€ 3.160,00**. Si precisa che l'importo necessario per tale adempimento è stato già detratto dal valore di stima finale del bene.

Disponibilità del bene: *occupato dal debitore*

Prezzo base: € 187.000,00 (Euro centoottantasettemila/00),

Offerta minima: € 140.250,00 (Euro centoquarantamiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

Cauzione: pari almeno 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 IT98 M031 2416 9000 0000 0232 116

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 deve essere inviata all'indirizzo 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 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 telematiche"** 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 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 liquidatore 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 <https://pvp.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 TELEMATICHE ASINCRONE, nonché la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 liquidatore 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, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il liquidatore procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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 100% del compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché € 300,00 + iva a lotto relativi ai diritti d'asta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato alla procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) 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). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla Legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal liquidatore). Se il prezzo, i diritti d'asta e le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il liquidatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Prima del rogito notarile per il trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere al liquidatore 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.

Catania, 22 settembre 2026

Il Liquidatore

Avv. Alessia Santomauro