Studio Legale Avv. Maria Fornello

via Pirandello 26 95045 Misterbianco (CT) 095 462680 studiolegalefornello@tiscali.it

maria.fornello@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

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

La sottoscritta Avv. Maria Fornello, CF FRNMRA67D57F250H, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott. Francesco Lentano, successivamente sostituito dalla dott.ssa Maria Acagnino, ex art. 591-bis c.p.c. in data 19.05.2021 nel procedimento esecutivo **n. 605/2021 R.G.E.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.; premesso che la Giudice Acagnino ha autorizzato la prosecuzione per tre ulteriori tentativi giusta ordinanza del 14.08.2026 che ha concesso la proroga delle operazioni di vendita di ulteriori ventiquattro mesi

AVVISA

che il giorno **09/02/2027 ORE 09:30** presso la sala di Aste Giudiziarie in Catania Corso delle Province 203, Scala E si procederà alla **vendita sincrona mista** 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 può essere presentata su supporto analogico-cartaceo **presso lo Studio Delegato Fornello in Via Luigi Pirandello 26, Misterbianco (CT)**, previo appuntamento telefonico al n. 3334205849, ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite il portale www.fallcoaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà sul seguente bene immobile:

1) Casa a candela costituente appartamento unifamiliare composto da Piano terra (T^ catastale), ex Piano Ammezzato (1^ catastale), Piano Primo (2^ catastale), Piano secondo (3^ catastale), Terrazzo (4^ catastale), cortile interno a piano terra, sita nel Comune di Paternò (CT) alla via Sciarelle n. 121 identificata all'attualità al NCEU del Comune di Paternò Foglio 61, part. 4575 sub 3, cat. A/3, cl. 5, cons. 11,5 vani, sup. catastale totale 201 mq., escluse le aree scoperte 189 mq. , RCE € 712,71

Situazione urbanistica e catastale:

Il bene immobile di cui al n.1 è una casa "a candela" costituente un appartamento unifamiliare adibito a

civile abitazione composto da quattro livelli, sito nel Comune di Paternò via Sciarelle civico 121. L'ex civico 119, non più presente sulla cortina dell'immobile è individuato sui luoghi da una ex porta di ingresso al piano terra, alla data dei sopralluoghi esperiti dal ctu, riscontrata finestra. Pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione è una corte interna al piano terra anch'essa raggiungibile dal vano scala comune posto al civico 121 di via Sciarelle. Il piano terra è composto da due vani, privi di finiture ed intonaci. La pavimentazione è presente solo in uno dei predetti vani. Presenti altresì le tracce degli impianti elettrici e dell'impianto idrico sanitario. Assenti placche, frutti e terminali idrici. Assente caldaia e/o accumulatore per ACS. Assente ascensore. Il piano ammezzato è composto da due vani adibiti a camere da letto. Il piano primo è composto da un soggiorno, una camera da letto, un vano adibito a cabina armadio ed un wc. Il piano secondo è composto da una cucina, una lavanderia /ripostiglio, uv w.c. ed una terrazza a livello che si affaccia su via Sciarelle. Il piano quarto è un terrazzo a livello ove è stata riscontrata una piccola lavanderia. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni dell'immobile è in sufficienti condizioni, assente la finitura degli intonaci. Lo stato di conservazione dei livelli ammezzato, primo, secondo e terrazzo in generale, sono in buone condizioni d'uso. Diversamente lo stato di conservazione del piano terra è in mediocri condizioni d'uso. L'appartamento presenta finiture medie. I pavimenti sono in gress, clinker, scaglietta di marmo e monocottura all'interno dei servizi igienico sanitari. Le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica /mono cottura fino a 2 ml circa di altezza, le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile, la porta d'ingresso in legno senza blindatura, di tipo europeo. Assente il Gas metano e impianto riscaldamento, presenti monosplit in pompa di calore .

* * * * * * * * * *

Il piano terra (P.T. catastale), il piano ammezzato (1^ catastale), il piano primo (2^catastale) dell'appartamento oggetto di esecuzione sito in Paternò via Sciarelle n. 121, in riferimento alla documentazione prodotta dall'U.T.C. di Paternò ed acquisita dallo scrivente, sono stati edificati in data antecedente al 1968.

Per il piano terra, ammezzato e primo oggetto di sopraelevazione, edificati antecedentemente al 1968, in riferimento alle ricerche eseguite, non sono state individuate le pratiche edilizie autorizzatorie nei registri storici del Comune di Paternò. Per l'appartamento oggetto di esecuzione non è stata rilasciata abitabilità.

Con riferimento ai dati ed agli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi dallo scrivente CTU, lo stato dei luoghi del piano secondo (3^ catastale) e terrazzo (4^ catastale) oggetto di esecuzione, sito in Paternò via Sciarelle 121, non è rispondente ai grafici assentiti con la Licenza Edilizia

Nella fattispecie il bagno prospiciente via Sciarelle riscontrato edificato al piano secondo (3^ catastale) ed il torrino che conduce al terrazzo (4^ catastale) non sono stati autorizzati urbanisticamente con la Licenza Edilizia . Lo stato dei luoghi del piano primo (2^catastale), del piano secondo (3^ catastale) e terrazzo (4^

catastale), è rispondente alla ultima planimetria catastale . Diversamente la ultima planimetria catastale in atti dei livelli piano terra (P.T. catastale) ed ammezzato (1^ catastale) dell'appartamento oggetto di esecuzione non è rispondente allo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi esperiti. Nella fattispecie la scala interna che collega il piano terra al piano ammezzato, rilevata nelle planimetrie catastali, non è stata riscontrata durante i rilievi eseguiti. La distribuzione interna del piano terra, rilevata nelle planimetrie catastali, è difforme a parità di sagoma con la medesima riscontrata durante i rilievi eseguiti. La porta di ingresso al piano terra posta al civico 119 di via Sciarelle, riportata nella planimetria catastale, durante i rilievi eseguiti è stata riscontrata essere una finestra. Il ripostiglio ed il vano contiguo prospicienti via Sciarelle del piano ammezzato sono stati riscontrati fusi in unico ambiente. Per le difformità urbanistiche riscontrate al piano secondo (3^ catastale) consistenti nella edificazione del bagno prospiciente via Sciarelle in difformità della Licenza Edilizia Prat. N. 407 prot. N. 13208 del 27.09.1968 è non sanabile. Pertanto sarà necessaria la messa in pristino. I costi da sostenersi si stimano in **€. 4.000,00 compreso iva.** Per le difformità interne riguardanti la diversa distribuzione del piano terra, del piano ammezzato e della demolizione della scala interna presente nelle planimetrie catastali del 1975 storiche si ritiene necessario procedere ad un accertamento di conformità ai sensi dell'ex. art. 36 del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. così come recepite dalla regione Sicilia e verifica statica/sismica da avanzarsi agli uffici del Genio Civile di Catania ai sensi dell'art. 110 della L.n. 04/2003. I costi da sostenersi in via presuntiva (*Competenze per pratica tecnico-amministrativa ed urbanistica, oneri di costruzione 5-8 % sui lavori eseguiti*, *verifiche strutturali, diritti genio civile, etc.)* ammontano a circa **€. 3.500,00 in c.t.;** per le difformità catastali riscontrate infine sarà necessario presentare un DOCFA. I costi presuntivi sono pari a **€. 500,00 in c.t.**

* * * * * * * * *

Disponibilità del bene: *ATTUALMENTE OCCUPATO*

Prezzo base: € 22.782,00 (Euro ventiduemilasettecentoottantadue/zerozero)

Offerta minima: € 17.087,00 (Euro diciassettemilazeroottantasette/zerosero), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 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 n. 605/2021 R.G.E.: IBAN : IT 96 Z 05036 16900 CC0451302805 presso Banca Agricola Popolare di Ragusa

*** * * * * *

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 e cioè in **Via Luigi Pirandello 26, Misterbianco (CT)**, previo appuntamento telefonico al n. 3334205849, entro le ore 13 del giorno precedente la vendita e cioè **entro il 30 giugno 2025**.

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.astegiudiziarie.it, e www.fallcoaste.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 professionista delegato Avv Maria Fornello con studio in Misterbianco via Pirandello 26 tel. 095-462680 cell. 3334205849 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 n. 605/2021 V.O.G.E. Tribunale di Catania "; 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** per la presente vendita sincrona mista il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l e che il portale del gestore della vendita telematica (PGVT) è il sito www.fallcoaste.it

Per ricevere assistenza tecnica durante le fasi di registrazione e partecipazione:

° tel 0444346211

° e-mail aste@fallco.it

Catania, 17.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Fornello