



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA TELEMATICA

Ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. e art. 22 D.M. 32/2015

Procedura Esecutiva n. 237/2022 RGE

Il sottoscritto Avv. Maurizio Daidone, delegato con ordinanza emessa dal G.E. Dott.ssa Venera Fazio oggi Dott.sa Nelly Gaia Mangiameli, del 27.01.2026 alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 237/2022 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA



che il giorno 15 gennaio 2027 alle ore 10.30, si procederà alla vendita sincrona telematica in unico lotto, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, dei sotto descritti beni immobili, 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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

➤ **Lotto Unico**



Appartamento sito in Linguaglossa, via Trieste n. 88-90, oggi ai civici 54-56, piano T-1-2, censito al NCEU del Comune di Linguaglossa al foglio 11, particella 2021, Cat. A/5, classe 2, vani 3, R.C. € 57.33;

Garage sito in Linguaglossa, via Trieste n. 47, censito al NCEU del Comune di Linguaglossa al foglio 11, particella 2078, sub.1, Cat. C/6, classe 2, mq. 20, R.C. € 20.66.

Situazione urbanistica e catastale

Dalla perizia del C.T.U. risulta che per i fabbricati del compendio immobiliare, quello a destinazione abitativa censito al Fg. 11 Part. 2021 e quello deposito ex stalla censito al Fg. 11 part. 2078 sub.1, l'Ufficio Tecnico del Comune non ha fornito alcuna informazione in merito all'esistenza di pratiche edilizie perché probabilmente inesistenti o irreperibili. Pertanto, gli unici documenti utili, ufficiali e probanti, sono le planimetrie catastali depositate rispettivamente nel 1939 e 1940, epoca intorno a cui si suppone siano stati realizzati i fabbricati. Per il vano deposito ex stalla censito al Fg. 11 part. 2078 sub.1, non risultano



difformità evidenti al di là di tolleranze della rappresentazione planimetria in stessa. Per il fabbricato abitativo, censito al Fg. 11 Part. 2021, sono presenti alcune difformità, alcune delle quali venivano dichiarate unilateralmente, come ante 1967, nel contratto di compravendita dai danti causa degli esecutati, in particolare in relazione alla modifica degli spazi interni, senza allegare atti probatori. Ma, non risultano dichiarazioni sulla modifica della posizione della scala per il piano primo, per la presenza di una scala per la soffitta, per la modifica delle aperture esterne o le aperture finestra sulla parete lato ovest prospicienti via Oberdan. Inoltre, in termini di documentazione, tra l'ingresso l'unico ingresso indicato in planimetria catastale da via Trieste e i numeri civici indicati in visura catastale si riscontra una certa confusione, in termini di numero di aperture porta di ingresso dalla via Trieste: in planimetria è segnato un solo ingresso, mentre nella visura catastale ne risultano due ingressi. Nella dichiarazione di vendita viene indicato un solo numero civico. Per cui di fronte alla detta confusione, anche se probabilmente le dette aperture risalgono ad antica data, non avendo la certezza della data della loro realizzazione per la documentazione a disposizione, salvo altra di cui non se ne conosce l'esistenza, vanno inserite nel progetto di sanatoria. Altresì anche per le opere dichiarate unilateralmente dai danti causa degli esecutati come ante 1967 nel contratto di compravendita, senza che siano stati allegati atti probanti a sostegno, si ritiene vada presentata sanatoria che includa tutte le opere modificate in modo globale, per tutte le modifiche senza distinzione (spiegando le dette situazioni confuse), ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 Per il fabbricato abitativo, censito al Fg. 11 Part. 2021, per le informazioni urbanistiche acquisite, salvo diversa disposizione da parte dei vari enti preposti è possibile proporre sanatoria edilizia, per tutte le varie modifiche riscontrate, magari inserendo tutte le motivazioni e i vari elementi riscontrati in sede di accertamento (dichiarazioni dei danti causa, confusione dei numeri civici discordanti con la planimetria, ecc.), la cui approvazione dipende dai vari enti, previo ottenimento dei vari pareri di compatibilità e autorizzazioni, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 in Sicilia regolamentato dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii, nonché va depositata pratica al Genio civile per le opere strutturali (quali scale e aperture, salvo che in fase di accertamento con saggi e carotaggi si riesca a provare la data certa della costruzione cosa che non è stato possibile per i documenti a disposizione) ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003 per il parere statico e alla SS.BB.CC per la compatibilità paesaggistica in quanto centro storico e zona sottoposta a soprintendenza; se la sanatoria art. 36 DPR 380/01, sarà concessa, si potrà procedere alla presentazione di tutte le successive pratiche fino all'ottenimento della SCA. Per determinare i costi effettivi non è possibile senza un effettivo progetto esecutivo urbanistico e strutturale, per cui

vengono indicativamente stimati in via presuntiva, salvo effettivi conteggi del Comune o degli altri enti, come precisato prima, che potranno essere maggiori o minori di quelli stimati in via indicativa: come possibili sanzioni, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, per il Comune si considera la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stimando che i lavori di modifica in via forfettaria, presuntiva e estimativa, salvo conteggi effettivi, si ritengono possono aver inciso per una somma intorno a circa € 25.000,00, con l'applicazione di un aliquota max in via presuntiva che incida pari al 10% sul detto importo, si stima una sanzione intorno a circa € 5.000,00 salvo diverse determinazioni, oltre a presunti versamenti per diritti di segreteria vari e bolli vari, che si stimano in via presuntiva in circa € 500,00; altra voce di cui bisogna tener conto è la sanzione per compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D.lgs 42/2004 che deve essere determinata dall'Assessorato regionale, e può variare da € 516,00 a € 20.000,00, in via presuntiva salvo determinazione effettive, minori o maggiori, si assume pari a circa € 5.000,00; oltre a spese per procedure di presentazioni pratiche Genio Civile intorno ai € 500,00; pertanto, si stima in via presuntiva, forfettaria e prudenziale, salvo determinazioni effettive, maggiori o minori, in relazione alle determinazioni dei vari enti, una somma presuntiva e indicativa per sanzioni e diritti vari di circa € 11.000,00. Altra voce sono gli onorari tecnici, che si possono stimare in via presuntiva, salvo costi effettivi determinabili in modo esatto solo dopo la redazione dei progetti esecutivi, stante la natura della piccola costruzione, ma che ugualmente hanno un'incidenza per l'attività da svolgere, che in via presuntiva e forfettaria, si stimano in un prezzo medio, salvo determinazioni effettive minori o maggiori rispetto alla stima: in circa € 2.000,00 per progetto: 3 progetti x € 2.000,00 = € 6.000,00 circa; costi per eventuali sondaggi strutturali in via presuntiva circa € 2.000,00, salvo costi effettivi; aggiornamenti planimetria catastale € 1.000,00 circa; eventuale perizia geologica in via estimativa € 1.000,00 circa; per un totale di stima pari a 10.000,00 oltre iva e cpa. **Considerate le sopra indicate voci di progettazione, presentazione pratiche e sanzioni, in via presuntiva, forfettaria, salvo maggiori o minori costi determinati al momento della presentazione del progetto, si stimano arrotondati, spese vive per circa € 21.000,00, già decurtati dal prezzo base d'asta,** oltre oneri fiscali (iva e cp), che prescindono dalla dimensione del fabbricato, salvo costi effettivi maggiori o minori al momento non determinabili, oltre oneri fiscali. In merito ai condoni edilizi passati, non si hanno notizie in merito a presunte domande. Pertanto, sopra è stata elencata una stima presuntiva, indicativa e forfettaria, dei costi tra sanzioni e onorari tecnici e diritti di presentazione pratiche edilizie, si prescinda che le sanzioni prescindono dagli onorari tecnici. Altresì, che le dette somme, non quantizzabili con certezza,

in quanto è necessario un progetto esecutivo globale urbanistico e strutturale, previe relative verifiche e accertamenti statici

Tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it 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.

Disponibilità del bene: Occupato dai debitori eseguiti

Prezzo base: € 30.000,00 (Euro trentamila/00),

Offerta minima: € 22.500,00 (Euro ventidue milacinquecento /00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Cauzione: 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: procedura esecutiva n. 237/2022 R.G.E.

IBAN: IT66C0503616907CC4920797949

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> entro **le ore 13,00 del 14.01.2027**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; pertanto entro **le ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente – ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN su indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 237/2022 R.G.E., cauzione”**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste
8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuata tramite il PGVT.

In caso di presentazione di più offerte telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano stati ulteriori rilanci.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli

onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Successivamente lo svolgimento della gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Si precisa, inoltre, che:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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;**
- 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se

occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- 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 bonifico intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 237/2022 R.G.E.”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante,

nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso la sede dell'A.V.E.C. in Catania, Via Impallomeni n. 43.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso la sede dell'A.V.E.C. ogni martedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30 e il giovedì dalle ore 10 alle ore 13, previo appuntamento (tel. 095/8175684 – email: avec2016@outlook.it).

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net nonché sui siti internet casa.it, idealista.it, Bakeca.it e www.reteaste.tv. Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

INFORMAZIONI UTILI

Pagamento del bollo

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente dovrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

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

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 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, 16.10.2026

Il professionista delegato
Avv. Maurizio Daidone nq