

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.318/2022 R.G.E.

DOTT. SSA MARIA ANGELA CHISARI

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

Il sottoscritto Avv. Alberto Del Campo , CF DLCLRT66C25C351M, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c., in data 2/12/2024 nella procedura esecutiva **n. 318/2022 R.G.E.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19 dicembre 2025 alle ore 17,00** , presso il proprio studio, sito in Catania, Via Vincenzo Giuffrida 67, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro 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 ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA .**LOTTO UNICO**

Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Novaluce 14/16, interno 5, piano S1 , confinante a Nord con altro garage identificato con il n°4 di proprietà di terzi, a Ovest con corsia condominiale da cui ha accesso , a Sud con altro garage catastato al sub 48 della stessa proprietà, ad Est con il lotto n.3 (immobile catastato al sub.2 della stessa ditta proprietaria); con accesso pedonale dal civico del condominio al n.16 e carrabile dal civico al n.14, attraverso aree condominiali; l'altezza interna del garage è per una prima parte pari a mt. 4,90, e per una seconda parte, che si raggiunge tramite alcuni gradini, è pari a mt. 3,62. La superficie utile del garage è pari a mq. 70,00.

Nel catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) **al Foglio 8, Part.1180, Sub.47, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 85 mq, Superficie catastale 84 mq, rendita catastale € 149,26, Via Novaluce n.14, piano S1** (precedente identificazione catastale part. 426, sub.47). Tutto il locale è stato utilizzato dai conduttori a laboratorio per l'attività di panificio. Inoltre, è stato abbattuto il muro interno che separava questa unità immobiliare da quella confinante, costituita dal sub.2, già aggiudicato; detto muro interno va pertanto ricostruito e ripristinato lo stato originario dei luoghi.

La perizia ha accertato una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione rispetto al progetto approvato con la licenza Edilizia del 23.08.1968 - pratica n°191,

perché esso è, di fatto, molto più ampio, come risulta anche dalla pianta catastale; il certificato di abitabilità rilasciato il 4/3/1972 recita che al piano seminterrato del condominio vi sono n.15 garage e locali caldaia, mentre nel grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14; agli atti del Comune non vi è alcuna concessione in variante ed il certificato di abitabilità e la catastazione non corrispondono al progetto approvato.

Prezzo a base d'asta: € 26.437,50; offerta minima: € 19.828,13; rilancio minimo: € 500,00

Stato di occupazione: libero.

La perizia ha accertato:

- E' presente un montacarichi che collega il presente subalterno 47 alla bottega posta al piano terra (sub. 2 già aggiudicato).
- una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale;
- la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto al progetto approvato del 1968;
- agli atti del Comune non vi è alcuna concessione in variante ed il certificato di abitabilità e la catastazione non corrispondono al progetto approvato.

Tutto il locale è stato utilizzato dai conduttori, che avevano l'attività del panificio, ed ancora vi si trovano macchinari ed attrezzature.

Va verificata l'applicabilità degli art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima, mediante permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc...; successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile con un nuovo modello Docfa. Per tale motivo è stato applicato un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

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 esecutiva n.318/2022 R.G.E. Trib. CT":

IT	71	T	05036	16900	CC0451304578
PAESE	CIN EUR	CIN	COD. ABI	CAB	NUMERO CONTO

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, sito in Catania Via Vincenzo Giuffrida 67.

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 e cioè entro il 18.12.2025. 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.

Per quanto riguarda le offerte depositate in formalità analogico-cartacea, si precisa quanto appresso: La presentazione delle offerte, a pena di inefficacia, dovrà avvenire entro le **ore 13,00 del giorno antecedente la vendita, e cioè entro il 18 dicembre 2025**, presso lo studio del professionista con duplice busta chiusa.

Sulla 1° busta chiusa dovranno indicarsi solo:

- le generalità di chi presenta l'offerta - che può essere anche una persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente -
- il nome del professionista delegato e
- la data della vendita;

nessuna altra indicazione è ammessa, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro; all'interno della 1° busta dovrà essere inserita una seconda busta sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà:

- l'indicazione del numero della procedura e
- del bene per cui viene fatta l'offerta.

Il delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis del codice.

b) Stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato o 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (è quindi possibile una offerta pari al 75% del prezzo base);

e) il termine di pagamento del 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 valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “ *procedura esecutiva immobiliare n. 318/2022 RGE Trib. CT*” per un importo pari al **10 (dieci) per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta 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);

Con riferimento all'offerta in modalità telematica, si precisa quanto segue:

1) le offerte in modalità 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, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, e cioè entro il 18 dicembre 2025, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

2) 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.

3) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in 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 dal Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015).

4) L'offerente dovrà 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 indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

5) Il bonifico con causale "**procedura esecutiva n. 318/2022 R.G.E., cauzione ed acconto spese**" 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.

6) 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7) L'offerta redatta dovrà contenere:

a) Il cognome, nome e luogo e data di nascita, codice fiscale e/o Partita Iva, residenza, o domicilio eletto nel Comune di Catania o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149-bis del codice di procedura civile; indicare il 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. 32 del 26.02.2015. Se l'offerente è coniugato; se è coniugato, il regime patrimoniale della famiglia; se è **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% del 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 di 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.

All'offerta, sia cartacea che 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 (**cd. 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 e/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.

IN RIFERIMENTO ALLE MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.
- Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche 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.

- I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.
- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.
- Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.
- Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.
- In caso di presentazione di più offerte, anche se alcune su supporto cartaceo e altre telematiche, il delegato invia agli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/centoventisecondi** vi siano ulteriori rilanci;
- Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del miglior offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile; eventuali **istanze di assegnazione** ex art.589 c.p.c. dovranno essere depositate entro dieci giorni prima della data fissata per la vendita in formato cartaceo presso lo studio del professionista delegato o a mezzo pec all'indirizzo alberto.delcampo@pec.ordineavvocaticatania.it.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente versa 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 del trasferimento e poi al residuo prezzo;
- immediatamente dopo la gara gli assegni circolari saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico 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 presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, 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.

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 in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati. L'offerente in modalità telematica 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 "Pagamenti pagoPA", 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

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

In **nessun caso** il delegato potrà dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte. Le buste contenenti offerte analogiche non siano aperte, se non al momento della vendita;

nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it), che deve essere consultato dall'offerente in quanto ad esso 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 Avv. Alberto Del Campo con studio in Catania, Via Vincenzo Giuffrida 67 tel. 095446064, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 (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 nell'ordinanza di delega, nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.
- 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 considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (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), essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, operando congrua riduzione del prezzo.
- 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 esecutiva, ma sino alla approvazione del progetto di distribuzione

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; la loro cancellazione è a cura e 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.
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 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 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;
- 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 o dalla trascrizione di esso.
- 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.
- Nel caso previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c. in cui 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, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 318/2022 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.
- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, questi dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione

dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c.; il delegato dovrà attentamente verificare la nota riepilogativa e provvedere a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente;

- Le dichiarazioni di nomina ex art.583 c.p.c. saranno ricevute o autenticate dal delegato.

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.

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 la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. garantirà agli offerenti un servizio di assistenza telefonica con personale competente, servizio operativo tutti i giorni feriali, dal lunedì al venerdì con orario 8,30 -12,30 e dalle 13,30 alle 17,30 (tel. 0444346211; mail: info@fallco.it). Analogamente la Zucchetti Software assicurerà agli offerenti un servizio di assistenza in loco presso la Sala Aste, allestito in collaborazione con l'Associazione Aste Telematiche Catania nelle immediate vicinanze del Tribunale di Catania, in Via Crispi 247.

Catania, 23/9/2025

Il Professionista Delegato, Avv. Alberto Del Campo

