

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI SECONDA VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA'
MISTA ANALOGICA E TELEMATICA SINCRONA NELLA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE AL N.R.G. 366/2021

L'Avv. Domenico Barbarino, professionista delegato per la vendita ex Art. 591 bis C.p.c., designato in forza dell'ordinanza di vendita con delega delle operazioni ex Art. 591 bis C.p.c. del 04.06.2025, emessa dal G.E. Dott.ssa Marisa Acagnino, ai sensi e per gli effetti del D.L. 27 Giugno 2015 num. 83, come convertito dalla Legge 6 Agosto 2015 num. 132 e dell'Art. 22 del Decreto del Ministero Giustizia 26 Febbraio 2015 num. 32,

AVVISA

che il giorno **Martedì 3 (TRE) MARZO 2026, alle ore 11:00 e segg.**,

VENDERÀ

**con modalità miste, eppertanto sia su supporto analogico-cartaceo, sia
con modalità telematiche ex Artt. 12 e ss. D.M. Giustizia 26
Febbraio 2015 num. 32**, presso il proprio studio professionale oggi sito in Via Conte Ruggero num. 20, Catania, piano 3°, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

SENZA INCANTO

il seguente bene immobile in **LOTTO UNICO: Intero diritto di piena proprietà** su piccolo fabbricato unifamiliare di due piani fuori terra sito in **Catania via Faraci n. 101 e 103** composto da garage a piano terra, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, ed appartamento al piano primo censiti, rispettivamente, il garage **foglio 11, particella 193 sub 3**, categoria c/1, classe 1, (a seguito di variazione nel classamento del 28/04/2010 eseguita d'ufficio dall'agenzia delle entrate) e l'appartamento al **foglio 11, particella 193 sub 2**, categoria A/3, classe 5.

Prezzo base pari al prezzo indicato dal C.T.U. Dott. Ing. Cristina Carmela Di Stefano in seno alla consulenza tecnica datata 26 Luglio 2022, **abbattuto di ¼**, in ossequio a quanto espressamente disposto dagli Artt. 568 e 570 C.p.c. e nell'ordinanza di vendita con delega del 18.01.2023, alla pag. 3 paragrafo num. 10: **€ 123.000,00 (CentoVentiTremila/00)**.

In caso di gara tra più offerenti, la misura minima dell'aumento da apportare

all'offerta più alta è di **€ 3.500,00 (TremilaCinquecento/00 Euro)**, si come espressamente indicato alla pagina 4, capoverso 22° dell'ordinanza di vendita telematica con delega delle operazioni ex Art. 591 bis C.p.c. datata 18.01.2023 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad € 240.000,00.

OFFERTA MINIMA: Euro 92.250,00

(NovantaDue mila DuecentoCinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: Pari al 10% del prezzo offerto.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO:

I beni oggetto del pignoramento, siti in Catania, Via Faraci nn. 101 – 103, costituiscono nel complesso un fabbricato di due piani fuori terra costituito da un totale di n. 2 immobili (uno al piano terra ed uno al piano primo). L'edificio in oggetto, dagli atti rilasciati dal Comune di Catania e dall'Agenzia del Territorio, risulta essere stato autorizzato alla fine degli anni cinquanta e ultimato entro la fine degli anni '70 (planimetrie catastali di primo impianto depositate in data 10.09.1979).

L'edificio è stato realizzato con struttura portante mista in muratura e c.a., muri esterni in muratura di pietra lavica, tamponamenti interni in laterizio e copertura a falde. Il fabbricato è ubicato all'interno di una zona semi-centrale di Catania chiamata "Picanello", la cui trasformazione da zona rurale a zona urbana avvenne a partire dai primi del 1900. La zona è delimitata a nord dalla Circonvallazione che prende il nome di Viale Marco Polo, ad ovest dal Viale Vittorio Veneto, ad est con la Via Galatioto ed a sud con la Via Principe Nicola, caratterizzata da un'alta densità di popolazione. Dalla Circonvallazione, è possibile imboccare lo svincolo per il raccordo tangenziale che conduce all'Autostrada A18 Catania – Messina e all'autostrada Catania – Palermo. Trattasi di una zona a carattere prevalentemente residenziale che dista meno di 500 metri dal Viale Vittorio Veneto ed è fornita di negozi, botteghe, supermercati, scuole, studi medici. Inoltre, nella zona è ubicato il Campo Scuola di atletica leggera, una struttura edificata ad inizio Novecento e potenziata nel corso dei decenni (sede delle Universiadi del 1997). Il fabbricato, che presenta affacci su due lati di cui uno sulla corte di pertinenza esclusiva, gode di buona luminosità; ha orientamento nord – ovest e sud-est. L'accesso agli immobili avviene dalla Via Faraci ai civici nn. 101-103. Il fabbricato, realizzato tra la fine degli anni cinquanta e la fine degli anni settanta, si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo mansardato), ogni piano comprende un'unità immobiliare. Le strutture verticali sono in muratura di pietra lavica e malta comune e sovrastante cordolo in c.a., le strutture orizzontali sono formate da solai in latero cemento e aggetti in c.a. Al piano terra secondo le risultanze della denuncia di inizio attività comunicata al Comune di Catania in data 29 Gennaio 2010 n. 68/10, prot. 25961 trova posto un unico ambiente da destinarsi a garage. Al primo piano, a cui si accede dalla scala con ingresso dal

civico 103 trova posto un appartamento per civile abitazione. Le pareti divisorie interne sono realizzate in mattoni forati, i pavimenti in ceramica, il portone di ingresso è in ferro mentre gli infissi interni ed esterni sono in legno. La descrizione non tiene conto dell'attuale destinazione d'uso dei locali al piano terra in quanto si dovrà provvedere alla realizzazione di quelle opere necessarie per adibire i locali a laboratorio e/o garage, già descritti nella ctu.

Gli immobili risultano nel complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione e presentano buone finiture interne e sufficienti finiture esterne come di seguito specificate:

- Infissi esterni in legno;
- Pavimento realizzato in mattonelle di ceramica in tutti i locali interni e nel cortile esterno;
- Scala interna rivestita in ceramica;
- Bagni con rivestimento delle pareti e del pavimento in ceramica;
- Pareti interne ben rifinite e tinteggiate;
- Infissi interni in legno.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto idrico – sanitario sotto traccia;
- Pompe di calore per il riscaldamento ed il raffrescamento.

La superficie commerciale è stata calcolata applicando i criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98 e dai relativi allegati B e C per unità immobiliari di categoria R/4 – Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli per il piano terra e di categoria R/1 – Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui per il piano primo.

Si evidenzia che le superfici sono state calcolate tenendo conto delle superfici originarie degli immobili senza considerare l'ampliamento realizzato nel cortile interno e la superficie della camera realizzata nella chiostrina del piano primo in difformità rispetto al titolo edilizio. Inoltre, si è ipotizzato che vengano effettuate quelle opere necessarie ad adibire il piano terra a garage ritenendo che tale ipotesi, ai fini della stima, considerata la zona, la tipologia del fabbricato e le richieste del mercato, sia la più vantaggiosa.

Si riportano di seguito le superfici lorde e commerciali calcolate dal ctu:

Via Faraci num. 101 – Foglio 11 Particella 193 Subalterno 3.

Piano terra/Garage: Superficie linda mq. 120,60; Superficie commerciale mq. 120,60.

Stato manutentivo: Buono.

Area scoperta di pertinenza esclusiva (balconi, terrazze e simili): Superficie linda mq. 46,22; Superficie commerciale mq. 9,62. Stato manutentivo: Buono.

Via Faraci num. 103 – Foglio 11 Particella 193 Subalterno 2.

Piano primo – Abitazione di tipo economico: Superficie lorda mq. 93,60; Superficie commerciale mq. 93,60. Stato manutentivo: Buono.

Area scoperta di pertinenza esclusiva (balconi, terrazze e simili): Superficie lorda mq. 26,43; Superficie commerciale mq. 7,64. Stato manutentivo: Buono.

REGOLARITA' URBANISTICA: L'esito del sopralluogo esperito dal ctu ha evidenziato alcune difformità rispetto al progetto approvato ed autorizzato dal Comune di Catania, alla DIA del 29/01/2010 n. 68/10 prot. 25961 e alle planimetrie in atti al Catasto.

In particolare il ctu ha evidenziato le seguenti difformità:

Al piano terra (Foglio 11, particella 193, subalterno 3):

- Ampliamento, di circa 4 mq di un locale adibito a ripostiglio, realizzato chiudendo parzialmente il cortile di pertinenza esclusiva con pareti in mattoni forati e copertura leggera in pvc. L'ampliamento, realizzato in adiacenza al fabbricato con struttura precaria e leggera, è facilmente rimovibile;
- Realizzazione di una struttura precaria in legno nel cortile di pertinenza facilmente rimovibile;
- Realizzazione di num. 2 finestre sulla parete esterna sud-ovest dell'immobile;
- Realizzazione di una porta che collega il piano terra con la scala interna che porta al primo piano;
- Realizzazione di una zona porticata mediante la rimozione dell'infisso di accesso all'immobile e la realizzazione di una parete e di un nuovo accesso ad una distanza di 1,80 mt. dalla facciata;
- Diversa distribuzione degli spazi interni che consistono nella realizzazione di un vano ripostiglio e di un vano camera da letto;
- Diverso uso dei locali, allo stato attuale, adibiti ad abitazione.

Al piano primo (Foglio 11, particella 193, subalterno 2):

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione del prospetto nord-ovest (affaccio su cortile interno) mediante la realizzazione di due finestre e di un balcone di dimensioni inferiori rispetto a quello riportato nella planimetria allegata al titolo edilizio;
- Realizzazione di num. 2 finestre sui prospetti nord-est e sud-ovest;
- Chiostrina interna adibita a camera da letto.

La variazione del prospetto nord-ovest probabilmente risale all'epoca di costruzione del fabbricato e trova riscontro nella planimetria di primo impianto depositata in catasto in data 13/09/1979.

Gli immobili non si trovano nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma 6°, Legge num. 47/1985 o dell'Art. 46, comma 5°, D.P.R. 380/2001 o del D.L. 269/2003 poiché le ragioni di credito per cui si procede od interviene sono di data posteriore all'entrata in vigore della Legge 47/1985 e successive mod. ed int.

Per la regolarizzazione delle difformità, sulla base della documentazione amministrativa trasmessa dal Comune di Catania al ctu Ing. Cristina Carmela Di Stefano e della documentazione agli atti della presente procedura esecutiva, si potrà procedere come di seguito:

Piano terra (Foglio 11, particella 193, subalterno 3):

- demolizione del vano ripostiglio e della struttura precaria in legno ubicati nel cortile interno del piano terra;
- chiusura di num. 2 finestre sulla parete esterna sud-ovest dell'immobile;
- ripristino della destinazione urbanistica originaria del piano terra (il progetto approvato in data 18/05/1955 indicava nella relazione una destinazione a laboratorio) o, in alternativa, esecuzione di quelle opere che permettano l'uso dei locali come garage giusta DIA n. 68/2010 del 29/01/2010 e successiva integrazione.

Piano primo (Foglio 11, particella 193, subalterno 3):

- chiusura di num. 2 finestre sui prospetti nord-est e sud-ovest;
- ripristino della chiostrina interna adibita a camera da letto.

Inoltre, per la regolarizzazione delle altre difformità si potrà procedere come di seguito indicato:

- a) Ripristinare lo stato legittimo degli immobili conformandoli al Progetto per la costruzione di un edificio da sorgere in Via Faraci approvato con provvedimento edilizio n. 406 rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data 18/11/1995 e alla DIA num. 68/10 del 29/01/2010.
- b) In alternativa, presentare al Comune di Catania accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito in Sicilia dall'Art. 14 della L. regione siciliana num. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., per le difformità oggi esistenti rispetto al progetto approvato in data 18/11/1955.

In seguito, si dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante la presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una DOCFA per ciascun immobile all'Agenzia del Territorio.

Dal fascicolo ricevuto dal CTU ad opera del Comune di Catania non risultano pendenti procedure amministrative e/o sanzionatorie in materia edilizia.

STATO OCCUPATIVO: L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

La relazione di stima degli immobili in questione, l'ordinanza di delega alla vendita ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.asteannunci.it, www.gobid.it e www.tribunalecatania.it che devono essere consultati dagli offerenti in quanto ad essi atti si fa ivi espresso rinvio anche per tutto ciò che possa concernere l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni staggiti.

Eventuali istanze di assegnazione da parte dei creditori procedenti e/o intervenienti a termini dell'Art. 589 C.p.c. dovranno essere depositate **10 (Dieci) giorni prima della data fissata per la vendita** direttamente presso lo studio del professionista delegato sito in Via Conte Ruggero num. 20, piano 3°, Catania.

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.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

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 QUALE 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@giustiziacerit.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 eppertanto ENTRO LE ORE 13:00 DI LUNEDI 2 MARZO 2026.

Entro tale data ed ora 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.asteannunci.it, www.gobid.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 sottoscritto professionista delegato 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 alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE

IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l’avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA.

L’offerta di acquisto analogica-cartacea dev’essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l’esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell’avviso di vendita eppertanto **entro le ore 13:00 di LUNEDI**
2 MARZO 2026 presso lo studio del professionista delegato Avv.

Domenico Barbarino, sito in Via Conte Ruggero num.20, Catania.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l’offerta - che può anche essere persona diversa dall’offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun’altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all’interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch’essa sigillata e contenente l’offerta, che invece recherà l’indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l’offerta.

L’offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 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 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;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) 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 al delegato per un importo pari al 10 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);

B) OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta utilizzando 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>;

L'offerta, a pena d'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. 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 indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Conto corrente intestato alla procedura:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA - SUCCURSALE DI CATANIA.

IBAN: IT 81 F 05036 16900 CC0451302538

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 366/2021 R.G.E., cauzione ed accounto spese**", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, 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

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 (salvo 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

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparendo 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 sono effettuati 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, alcune su supporto cartaceo ed altre 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/sessanta secondi** vi siano stati 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 migliore 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.

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.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono 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 con decreto dichiara la decaduta 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 cpc.

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 potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di belli 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.

AVVERTENZE:

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; 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.

Tutte le attività di cui all'art.571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato. Ulteriori informazioni e visura atti sono possibili presso lo studio del professionista delegato ogni Martedì e Giovedì dalle h.17.00 - alle h. 20.00 (**TEL 095/539316; FAX 095/0903414, cell. 327/1352092; mail:**

infostudiolegalebarbarino@gmail.com;

PEC: domenico.barbarino@pec.ordineavvocaticatania.it), nonchè siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

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 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.

- Tutte le attività di cui all'art.571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato. Ulteriori informazioni e visura atti sono possibili presso lo studio del professionista delegato ogni Martedì e Giovedì dalle h.17.00 - alle h. 20.00

(**TEL 095/539316; FAX 095/0903414, cell. 327/1352092; mail: infostudiolegalebarbarino@gmail.com; PEC:**

domenico.barbarino@pec.ordineavvocaticatania.it), nonchè siti internet www.asteannunci.it, www.tribunalecatania.it, www.gobid.it;

Valgono, infine, le seguenti condizioni:

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.

E' fatta salva la restituzione della eventuale eccedenza.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata con provvedimento del G.E. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi o dai titoli; la vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere od entità (ivi compresi, a titolo solo esemplificativo, oneri urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. A questo riguardo, si precisa sin d'ora che gli importi occorrenti – spese e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario, contestualmente al saldo prezzo, nella misura presunta del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, a mezzo di separato assegno bancario circolare n.t. intestato al professionista delegato Avv. Domenico Barbarino **FATTA ECCEZIONE PER LE SPESE NECESSARIE ALLA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVERANNO SULLA PROCEDURA;**

- ogni onere, diritto tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, così come il compenso dovuto al professionista delegato nei limiti prescritti dall'Art. 179 bis Disp. Att. Al c.p.c.
- L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e – si ribadisce – a spese della procedura esecutiva.
- **A termini ed effetti dell'Art. 508 C.p.c.**, l'aggiudicatario o l'assegnatario, per il caso di aggiudicazione od assegnazione di bene gravato da ipoteca, è autorizzato a concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.
- **A termini dell'Art. 585 comma 2° C.p.c.**, per il caso di cui sopra in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario abbia assunto il debito garantito da ipoteca a termini dell'art. 508 C.p.c., il professionista delegato provvederà direttamente a limitare il versamento del saldo prezzo alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, in ossequio alle prescrizioni di cui all'Art. 585 comma 2° C.p.c.

- Qualora il procedimento si basi su titolo derivante da credito fondiario, il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione – ai sensi dell'art. 41 comma 4° D. Lgs.vo 1 Settembre 1993 num. 385 (c.d. T.U. Bancario) – ***ove sia fatta espressa e specifica richiesta in tal senso da parte del creditore procedente, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (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 Cod. Civ. - dovrà essere eseguito direttamente alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato***, entro lo stesso termine di 120 giorni di cui sopra e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, **comunque non inferiore al 20% del prezzo offerto.**

Il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà, invece, essere versata alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente, comunque non oltre 10 (Dieci) giorni dall'avvenuto pagamento, consegnare al professionista delegato la quietanza liberatoria rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi 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 Cod. Civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

- La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno trasferiti a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

- 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.

- L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla L. 28.02.1985 num. 47, al D.P.R. 06.06.01 num. 380 e al D.L.

30.09.2003 n. 269 e succ. modifiche ed integrazioni, presentando – a sue esclusive spese – domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento.

In nessun caso il professionista delegato potrà fornire al debitore od a qualsiasi terzo notizie circa la avvenuta presentazione di offerte ovvero di istanze di assegnazione da parte di un creditore.

Catania li, 21 Novembre 2025

Avv. Domenico Barbarino n.q.

