

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZ. CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 369/2007 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**– QUARTO ESPERIMENTO –****(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c)**

L'avv. Francesco Spina, con studio in Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. e nominato referente della procedura esecutiva indicata in epigrafe, giusta l'ordinanza emessa in data 13.08.2024 dalla Dott.ssa Cristiana Delfa, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

PREMESSO

- che i tre precedenti tentativi di vendita sono andati deserti per mancanza di offerenti;
- che, in ottemperanza alle direttive impartite dal G.E., occorre esperire un nuovo tentativo di vendita telematica del bene immobile pignorato con un nuovo prezzo base, ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita;

AVVISA

Che il giorno **20 giugno 2025, alle ore 10:30**, presso il suo studio di Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica “sincrona mista”** – IN UNICO LOTTO - del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni 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 sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la **piattaforma** del gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it** (PGVT), secondo le indicazioni di seguito descritte.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**LOTTO UNICO:**

- Casa indipendente per civile abitazione su due piani (piano terra e piano primo), di cinque vani e accessori, con annessi soprastante terrazza calpestabile di copertura (al piano secondo) e cortile, sita in Acireale, Via Penelope n. 29, della superficie lorda totale di ca 110 mq.

Prezzo base: Euro 56.180,00 (cinquantaseimilacentottanta/00);

Offerta minima: Euro 42.135,00 (quarantaduemilacentotrentacinque/00), pari al 75% del detto prezzo base (con arrotondamento per eccesso senza decimali);

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille/00);

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che sia in fase di presentazione dell'offerta sia di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Conto corrente intestato alla procedura esecutiva:

IBAN IT 22 N 05036 16900 CC045 1304649 (da utilizzare solo in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica al fine del versamento della cauzione). Indicare quale **causale del bonifico** per la cauzione relativa all'offerta telematica "Proc. Esecutiva n. 369 - 2007 R.G.E., cauzione ed acconto spese".

I beni in questione sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.fallcoaste.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.

Il delegato/professionista avv. Francesco Spina, con studio in Catania, Viale Jonio n. 125, è stato nominato anche custode giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

LE EVENTUALI RICHIESTE DI VISIONE DEI BENI IMMOBILI dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo

<http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

DATI CATASTALI:

Il suddetto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (CT), nel seguente modo:

- foglio 61, p.lla 2491, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 1, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 32,02, ubicazione Via Penelope n. 31, piano T, in testa agli esecutati in regime di comunione dei beni;
- foglio 61, p.lla 2492, sub 1, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 72, rendita Euro 96,06, ubicazione Via Penelope n. 29, piano T, in testa agli esecutati in regime di comunione dei beni;
- foglio 61, p.lla 2492, sub 2, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 74, rendita Euro 204,52, ubicazione Via Penelope n. 29, piano 1-2, in testa agli esecutati in regime di comunione dei beni;

Dalla relazione di consulenza tecnica di stima in atti – redatta dal C.T.U. arch. Annabella Crascì in data 02.02.2009 – emerge quanto segue:

DESCRIZIONE:

L'immobile in questione (casa indipendente per civile abitazione di cinque vani, oltre accessori) è ubicato in Acireale, Via Penelope n. 29 ed è composto da due livelli intercomunicanti (piano terra e piano primo), oltre alla terrazza di copertura calpestabile (in parte coperta) sita al piano secondo.

Al piano terra si trovano il cortile che funge anche da accesso all'immobile, nonché un ampio vano con scala interna a giorno in cemento armato, un disimpegno, un piccolo servizio igienico ed un altro vano (non comunicante con gli altri vani) ubicato alla destra dell'ingresso alla corte (catastralmente individuato con la diversa p.lla 2491).

Al piano primo si trovano tre vani e due piccoli servizi igienici, oltre ad un balcone di ca. mq. 8 a servizio del vano che si affaccia sulla corte.

Al secondo piano vi è una terrazza praticabile (di cui una parte è coperta), che costituisce anche la copertura dell'edificio.

L'immobile – come emerge anche dalla relazione di consulenza tecnica di stima redatta

dal cit. C.T.U. arch. Annabella Crascì in data 02.02.2009 – si presenta in stato di iniziata ristrutturazione (non completata).

Esso è allo stato rustico e manca di tutte le rifiniture. In particolare mancano tutti gli infissi esterni ed interni, nonché la pavimentazione, l'intonaco in alcune parti e la tinteggiatura di tutte le superfici interne ed esterne. Solo i locali igienici e la scala di collegamento interpiano sono piastrellati.

Dell'impianto elettrico è stata predisposta solo la canalizzazione. Nei servizi accessori è stato predisposto l'impianto idrico.

Il fabbricato è stato realizzato in due epoche diverse: il piano terra in data antecedente al 1942, mentre il piano primo in data antecedente al 1988.

L'immobile non è abitabile a causa del mancato completamento dei lavori di ristrutturazione a suo tempo iniziati dagli esecutati (naturalmente dopo il loro acquisto fatto il 07.01.2002) e che hanno comportato sia modifiche della distribuzione interna dei vani e sia interventi strutturali, quale la costruzione di una scala interna di collegamento tra i piani.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile è libero ed è nella disponibilità del custode giudiziario Avv. Francesco Spina.

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalla perizia di stima in atti (a firma del C.T.U. arch. Annabella Crascì) emerge che vi è difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato dal C.T.U. in sede di sopralluogo. Ritenuto che erano stati iniziati da parte degli esecutati dei lavori di ristrutturazione (modifiche nella distribuzione interna ed interventi strutturali, quali la costruzione della scala interna di collegamento interpiano), ad ultimazione degli stessi sarà necessaria la regolarizzazione catastale.

Dalle ricerche effettuate dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica di Acireale non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia di autorizzazione per lavori di ristrutturazione, DIA o comunicazione per opere interne. Comunque il C.T.U. ha affermato in seno alla perizia di stima che trattasi di lavori che rientrano tra quelli sanabili con la presentazione di una DIA in sanatoria.

L'omessa dichiarazione DIA comporta sanzioni pecuniarie. Al riguardo il C.T.U. ha chiarito che tale irregolarità è sanabile sostenendo una spesa di circa Euro 600,00 oltre

l'onorario del tecnico (tali costi sono stati decurtati dal C.T.U. dal valore di stima dell'immobile).

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.

Si ribadisce che le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate su supporto analogico – cartaceo, oppure con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/2015 tramite il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto e nelle forme della **vendita “sincrona mista”** di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della **Zuccheti Software Giuridico S.r.l. quale gestore della vendita telematica.**

Il Portale del gestore della vendita telematica (PGVT) è il sito web WWW.FALLCOASTE.IT.

Il referente della procedura è il sottoscritto professionista delegato avv. Francesco Spina. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti (presenti sia fisicamente che on line) e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno formulato l'offerta cartacea (ossia su supporto analogico) partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita nel luogo sopra indicato, secondo le modalità di seguito descritte.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**Offerta analogica - cartacea**

Le offerte di acquisto analogiche-cartacee devono essere depositate, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte, presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo.

Le offerte di acquisto saranno esaminate dal sottoscritto professionista delegato il giorno 20 giugno 2025, alle ore 10:30, nel luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – nonché il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna (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 di tale prima busta dovrà essere inserita **una seconda busta, anch'essa sigillata**, sulla quale dovranno essere indicati il numero di ruolo generale della procedura e il lotto-bene per cui viene fatta l'offerta; nella seconda busta deve essere inserita l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo (Euro 16,00), recante, a pena di inefficacia:

- 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 all'acquisto da parte del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il 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 i quali l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente 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 avere preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella seconda busta chiusa – una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato avv. Francesco Spina per un importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, a titolo di CAUZIONE, 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).

Offerta telematica

Le offerte di acquisto in via telematica devono essere depositate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **utilizzando esclusivamente il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia**, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale FALLCOASTE.IT quale Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT), oppure reperibile anche all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, **mediante invio all'indirizzo di 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, la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica dovrà essere stata generata**.

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 dovrà essere trasmessa a

mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, 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 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 avere 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, 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 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 sopra indicato, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il detto bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.369-2007 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, 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 ai

soggetti 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 al quale 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 italiano 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 co. 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 (ma non oltre);
- 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**, 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 dove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica 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.

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**, dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale 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, che verranno determinate dal delegato);

- 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.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

Coloro che, invece, hanno formulato **l'offerta con modalità telematica** partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del suddetto **Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ad essi 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 telematica.

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 nel presente avviso di vendita.

Il delegato redigerà il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte presentate su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta. In caso di adesione degli offerenti alla gara il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** successivi 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 anche provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e per 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 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 l'immobile prima della vendita, inoltrando al sottoscritto delegato/custode giudiziario – tramite il PVP - una richiesta di apposito appuntamento;**

- 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. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.;

- **la partecipazione alla vendita implica la conoscenza 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 dare 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli 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 una 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 integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti – a sue cure e spese - domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- tutte le attività relative alle offerte analogiche cartacee, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato nel suo studio di Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo;

- 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. 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;

- **ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.** In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, co. 6, c.p.c. (come modificato dalla L. n. 8 del 28 febbraio 2020) e le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura;

- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicatario la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per le attività relative al trasferimento dell'immobile e tutte le spese concernenti l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

- come previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, concedendo iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 369-2007 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, ai sensi dell'art. 41 del cit. D. L.vo, entro il termine previsto 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 sottoscritto delegato (giusta l'apposita nota riepilogativa che sarà redatta dall'istituto nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione). A tal proposito **SI DÀ AVVISO AL CREDITORE FONDIARIO che, entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, dovrà fare pervenire al professionista delegato la nota riepilogativa del credito, 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.**

L'eventuale somma residua dovrà essere versata dall'aggiudicatario alla procedura esecutiva con le modalità già indicate. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale quietanza rilasciatagli dall'Istituto di credito.

Infine, SI DÀ AVVISO AI CREDITORI che LE COPIE di eventuali ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 589 C.P.C. dovranno essere depositate, entro dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente al sottoscritto delegato, presso il suo studio di Catania, Viale Jonio n. 125.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del delegato ogni martedì e giovedì, dalle ore 17:30 alle ore 19:30, previo appuntamento (tel. 095 372654 – email: spinafran@virgilio.it).

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.fallcoaste.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e www.reteaste.tv.

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante l'inserimento sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, raggiungibile all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>

INFORMAZIONI UTILI

Pagamento del bollo.

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 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 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 comunque una mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente 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.

ASSISTENZA

Si fa inoltre presente che per un supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza dal gestore della vendita telematica, contattando **fallcoaste** ai seguenti recapiti:

Assistenza telefonica: 0444-346211

Mail: aste@fallco.it

Sito: www.fallcoaste.it

Gli uffici di fallcoaste sono aperti dal lunedì al venerdì (eccetto festivi) dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 13.30 alle 17.30 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 dell'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 seguenti 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 n. 268, al piano primo è attivo lo SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE con ricevimento 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.

Catania, 04 aprile 2025

Il professionista delegato
Avv. Francesco Spina