

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 380/2020 R.G.E.

DOTT. V. FAZIO

ATTO DI AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

MODALITA' SINCRONA MISTA EX ART. 22, D.M. 32/2015

IV° INCANTO

Il sottoscritto avv. Giuseppina Vanessa Neri, CF:NREGPP75C60C351O, delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania Dott. ssa V. Fazio in data 07/07/2023 nella procedura esecutiva immobiliare n. 380/2020 R.G., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **08 maggio 2026 alle ore 10:00 e sgg. presso la sede di Zucchetti Software Giuridico srl sita in Catania, Corso Italia n. 10 piano 1**, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati 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

Si nomina quale gestore della vendita telematica la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. Si dispone che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito www.fallcoaste.it. 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.

STABILISCE

che, coloro che hanno presentato l'offerta – o la domanda di partecipazione – su supporto cartaceo partecipino alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita;

che, coloro che hanno formulato l'offerta – o la domanda di partecipazione – con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO: 1. Appartamento di tipo popolare, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al foglio 82, p.lla 4278 sub 2, ctg. A/ 4, Cortile dei Tulipani n. 4, al piano terra per complessivi vani 1,5, cl 3, rendita di Euro 36,41; 2. Appartamento di tipo economico, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al foglio 82, p.lla 4278 sub.3, ctg. A/3 graffato al foglio 82 p.lla 42710:309 sub. 1, Cortile dei Tulipani n. 7, al piano 1-2-3, per complessivi vani 7,5, classe 3, rendita 240,15 Euro (ex Cortile dei Tulipani n. 6, ex ctg A/5); 3. Magazzino e locali di deposito, censiti al catasto fabbricati del Comune di Bronte al foglio 82, p.lla 4279 sub 2, ctg.C/2, Cortile dei Tulipani n. 5, al piano terra di mq 12, classe 1, rendita 10,54 Euro.

Disponibilità del bene: Occupato dai debitori.

Prezzo base: € 28.125,00 (Euro ventottomilacentoventicinque/00).

Offerta minima: € 21.093,75 (Euro ventunomilanovantatre/75) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT16X0503616900CC0451303231.

Situazione urbanistica e catastale:

In seno alla perizia di stima il CTU ha dichiarato che *“Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra ubicato nel Comune di Bronte, Cortile Dei Tulipani n. 5, 6 e 7. Dalla consultazione delle tavole del Piano Regolatore Vigente del Comune di Bronte dette unità ricadono all'interno della zona territoriale omogenea ZB1 “zone adiacenti al centro storico e a morfologia compatta”, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente. Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte emerge che le unità a secondo piano e a terzo piano sono state regolarizzate con concessione edilizia in sanatoria n. 562 del 12/02/1999.. Per quanto concerne le unità a piano terra e primo piano sono state realizzate in data antecedente al 1942, così come riportato nella dichiarazione redatta sotto atto notorio dal dante causa dei debitori eseguiti ... e allegata alla pratica edilizia di sanatoria. Nella concessione edilizia in sanatoria non sono presenti gli elaborati grafici del piano terra e del primo piano in quanto non erano oggetto di sanatoria, risultano realizzati in data antecedente al 1942..., di conseguenza lo scrivente nella verifica della regolarità urbanistica delle unità a piano terra e primo piano farà riferimento alle planimetrie catastali. Invece per quanto riguarda i locali a secondo piano e terzo piano lo scrivente farà riferimento alle planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria n. 562 del 12/02/1999.... A piano terra sono state rilevate le seguenti variazioni: • È stata realizzata una partizione interna nel vano “cantina buia” dove sono stati ricavati il bagno e il disimpegno; • È stato eseguito un foro nel solaio di copertura nel disimpegno dove è stata realizzata una scala in ferro per consentire l'accesso ai piani soprastanti; A primo piano sono state*

rilevate le seguenti variazioni: • È stato eseguito un foro nel vano disimpegno a primo piano dove è stata realizzata una scala in ferro per consentire l'accesso al piano sottostante (unità in N.C.E.U. foglio 82, particella 4278, sub 2) ; A terzo piano sono state rilevate le seguenti variazioni: • Sono state eseguite lievi modifiche al terzo piano dove è stato modificato l'accesso al vano lavanderia. • È stata realizzata una tettoia di circa di circa 6,62 mq in corrispondenza nell'accesso al terrazzo di copertura. Da quanto sopra riportato le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 82, particella 4278 sub 2 e l'unità censita al foglio 82, particella 4278 sub.3, graffiata alla particella 4279 sub. 1, allo stato di fatto sono state accorpate (fusione) ed oggi rappresentano un'unica unità abitativa. Per la regolarizzazione del vano w.c. a piano terra necessita l'ampliamento della piccola finestra esistente posta a soffitto in quanto l'attuale dimensione non rispetta le condizioni igienico sanitarie minime di areazione e illuminazione. Gli interventi sopra descritti poiché trattasi di opere interne, fusione di unità immobiliari e realizzazione di una tettoia con struttura precaria, possono essere regolarizzate presentando una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo complessivo della regolarizzazione urbanistica tenuto conto di eventuali oneri da conferire al Comune di Bronte (diritti di segreteria, sanzioni, oblazione ecc.) e il compenso da conferire ad un tecnico abilitato per la redazione pratica S.C.I.A., aggiornamento planimetrie catastali ecc. ammonta a circa € 5.000,00. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio a firma dell'esperto reperibile sui siti 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 riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta analogica cartacea

L'offerente potrà depositare offerta di acquisto entro le **ore 13:00 del 07 maggio 2026 e comunque dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Catania, Viale Ionio n.65.**

Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti, in data **08 maggio 2026 alle ore 10:00 e sgg. presso la sede di Zucchetti Software Giuridico srl sita in Catania, Corso Italia n. 10 piano 1,**

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);

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.

Offerta telematica

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, 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> entro le ore 13:00 del 07 maggio 2026 inviandole all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta 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; pertanto, entro le **ore 13:00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

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

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

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

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

Il bonifico, con causale "*Procedura esecutiva immobiliare n. 380/2020 R.G. 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 agli offerenti non

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

L'offerta dovrà contenere:

- α) 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;
- β) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- χ) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- δ) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ε) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- φ) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- γ) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- η) 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);
- ι) 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);
- φ) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- κ) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

λ) 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;

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-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, 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** 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 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 cpc.

Si precisa inoltre che:

- Tutti gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita fissando l'appuntamento con il custode tramite il PVP.
- 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 condizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO.**
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

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

- Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva immobiliare n. 380/2020 R.G.*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

- Nell'ipotesi di vendita di immobile 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 al creditore fondiario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c. e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che un'eventuale istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovrà essere depositata dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio sito in Catania, Viale Ionio n.65.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione anche per visionare l'immobile potranno essere

acquisiti presso lo studio del sottoscritto avvocato, ogni mercoledì e venerdì dalle ore 17,00 alle 20,00 previo appuntamento da concordare ai seguenti recapiti: tel. 0950973586, cell 3920033693, email: v.neri@studiocnrs.com, pec: giuseppinavanesa.neri@pec.ordineavvocaticatania.it.

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it e www.fallcoaste.it nonché sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it, www.reteaste.it e Kijiji-Ebay Annunci. Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

INFORMAZIONI UTILI

PAGAMENTO DEL BOLLO

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

L'offerente 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 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.

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.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile, pertanto, ricevere assistenza, contattando la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- Help desk telefonico attivo dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00 e dalle 13.30 alle 17.30 raggiungibile al numero di telefono 0444 346211.
- Email: aste@fallco.it

Catania, 03/02/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Vanessa Neri