

## AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto Dott. Andrea Aiello, C.F. LLANDR70P12C351P, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 15/04/2026 nel procedimento esecutivo n. **395/2019 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

## AVVISA

che il giorno **22 settembre 2026, dalle ore 15,00**, tramite il **gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ed il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), si procederà alla **vendita sincrona telematica** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta di acquisto va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

**LOTTO n.1 (INIZIO ASTA ALLE ORE 15,00)**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di una bottega commerciale sita nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Umberto I n. 145, posta al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato. Essa è costituita da ampia sala d'aspetto, ulteriori tre vani più accessori (disimpegno, due bagni e area esterna antistante l'ingresso).**

Alla bottega vi si accede da una porta di ingresso a vetri con saracinesca. L'interno è composto da un'ampia sala d'aspetto avente una superficie utile di circa 37,00 mq, da una sala adibita allo svolgimento dell'attuale attività della superficie di circa 16,00 mq e da una ulteriore sala avente superficie utile di circa 13,00 mq. Sala d'aspetto e sala di lavoro sono prospicienti direttamente su via Umberto I, mentre l'ulteriore sala è prospiciente sulla corsia di ingresso comune alle altre unità immobiliari del fabbricato. Sul retro completano la bottega un disimpegno che conduce ad un vano adibito a deposito della superficie di circa 13,00 mq, un bagno per i clienti della superficie utile di circa 5,00 mq ed un bagno privato di circa 4,00 mq, aventi entrambi areazione forzata non essendo dotati di areazione naturale. Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto anche l'area esterna posta davanti all'ingresso della bottega di superficie pari a circa 29,00 mq.

La bottega è in buone condizioni manutentive ed è attualmente utilizzata dal conduttore con contratto di locazione precario.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte il bene pignorato, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

La bottega sviluppa una superficie complessiva lorda (considerando tutte le tramezzature interne, le tamponature verso l'esterno al 100% e le tamponature in comune con altre unità immobiliari al 50%) pari a 105,50 mq. E', altresì, presente un'area esterna posta davanti all'ingresso della bottega di superficie pari a circa 29,00 mq. La superficie commerciale della bottega è quindi pari a 112,5 mq.

Per la bottega in questione è stata rilasciata dal Comune di Fiumefreddo autorizzazione di abitabilità in data 13/10/2011.

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto sono emerse delle

difformità per cui è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, per cui si rinvia alla perizia in atti. Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

La bottega risulta censita all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 1, categoria C1 (bottega), classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.444,32 euro, indirizzo catastale via Umberto s.n., piano terra.

#### **Condizioni di vendita**

**Disponibilità del bene:** occupato, attualmente adibito a laboratorio artigianale con contratto di godimento precario con risoluzione automatica al trasferimento del bene.

Stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale per vizi pari al 15% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario:

**Prezzo base: € 72.000,00** (diconsi euro /00)

**Offerta minima: € 54.000,00** (diconsi euro /00), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00**

**Cauzione: pari almeno 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 06 J 05036 16900 CC0451305625** accesso presso la BAPS, Succursale di Catania.

#### **LOTTO n.2 (INIZIO ASTA ALLE ORE 15,30)**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento ancora da rifinire, sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Umberto I n. 147, posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato. Esso è costituito da ampio ingresso-soggiorno, tre vani più accessori (due bagni privi di sanitari, vano destinato a cucina e secondo ingresso); sono altresì presenti un ampio balcone terrazzato su via Umberto I ed un piccolo balconcino interno.**

L'appartamento non è ultimato nelle finiture (impianti incompleti, assenza porte interne, pavimentazione, sanitari e rivestimenti nei servizi) e mai abitato dal momento della costruzione del fabbricato.

Esso è costituito da un ampio ingresso su open-space avente una superficie utile di circa 54,00 mq, il quale disimpegna il "vano 1" (6,60 mq), il "vano 2" (14,50 mq), il "vano 3" (15,20 mq), una cucina (9,85 mq), un primo bagno (3,85 mq) ed un secondo bagno (5,90 mq). E', altresì, presente un secondo accesso all'appartamento dalla scala comune, con un piccolo ingresso disimpegnato (4,00 mq).

Sul prospetto a ovest prospiciente su via Umberto I è presente un ampio balcone terrazzato di superficie pari a 41,20 mq, accessibile dall'open-space, dal "vano 2" e dal "vano 3"; su prospetto a est, invece, vi è un piccolo balcone interno di superficie pari a 7,55 mq.

Sul bene non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

L'appartamento può essere definito in mediocri condizioni manutentive, in quanto risulta essere disabitato da sempre e i lavori di completamento sono fermi da anni.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte il bene pignorato, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

Il bene sviluppa una superficie complessiva lorda (considerando tutte le tramezzature interne, le tamponature verso l'esterno al 100% e le tamponature in comune con altre unità immobiliari al 50%) pari a 130,80 mq. Sono, altresì, presenti un balcone terrazzato prospiciente su via Umberto I di superficie pari a 41,20 mq e un piccolo balcone interno di superficie pari a 7,55 mq. La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari a 139,42.

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto sono emerse delle difformità per cui è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001. per cui si rinvia alla perizia in atti. Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

L'appartamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie totale 142 mq, rendita 369,27 euro, indirizzo catastale via Umberto I s.n., piano primo.

#### **Condizioni di vendita**

**Disponibilità del bene:** libero

Stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale per vizi pari al 15% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario:

**Prezzo base: € 70.000,00** (diconsi euro /00)

**Offerta minima: € 52.500,00** (diconsi euro i/00), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00**

**Cauzione: pari almeno 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 06 J 05036 16900 CC0451305625** accesso presso la BAPS, Succursale di Catania.

#### **LOTTO n.3 (INIZIO ASTA ALLE ORE 16,00)**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di n.1\_box auto sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Umberto I n. 147, della superficie calpestabile di 25,50 m, posto al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato.**

Alla corsia garage che ospita il box auto si accede da un ingresso carrabile su via Umberto I, percorrendo una ripida discesa che conduce al piano primo sottostrada. Il box si trova nella porzione a est del fabbricato ed è costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 25,50. Sul bene non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

Il box auto risulta in mediocri condizioni di uso e manutenzione, in quanto si è riscontrato al suo interno la forte presenza di umidità di risalita sulle pareti, in particolar modo per quella posta ad ovest, a diretto contatto con il terrapieno. Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fanno parte i beni pignorati, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

La superficie lorda commerciale del box sub. 16 è di mq. 28,95

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto sono emerse delle difformità per cui è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001. per cui si rinvia alla perizia in atti. Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 16, categoria C6 (garage, box auto), classe 3, consistenza rispettivamente 25 mq, rendita 63,27 euro; indirizzo catastale via Umberto I s.n., piano primo sottostrada.

#### **Condizioni di vendita**

**Disponibilità del bene:** libero

Stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale per vizi pari al 15% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario:

**Prezzo base: € 9.500,00** (diconsi euro /00)

**Offerta minima: € 7.125,00** (diconsi euro /00), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 250,00**

**Cauzione: pari almeno 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 06 J 05036 16900 CC0451305625** accesso presso la BAPS, Succursale di Catania.

#### **LOTTO n.4 (INIZIO ASTA ALLE ORE 16,30)**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di n.1\_box auto sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Umberto I n. 147, della superficie calpestabile di 22,50 m, posto al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato.**

Alla corsia garage che ospita il box auto si accede da un ingresso carrabile su via Umberto I, percorrendo una ripida discesa che conduce al piano primo sottostrada. Il box si trova nella porzione a est del fabbricato ed è costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 22,50. Sul bene non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

Il box auto risulta in mediocri condizioni di uso e manutenzione, in quanto si è riscontrato al suo interno la forte presenza di umidità di risalita sulle pareti, in particolar modo per quella posta ad ovest, a diretto contatto con il terrapieno. Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fanno parte i beni pignorati, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

La superficie lorda commerciale del box sub. 17 è di mq. 25,40

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto sono emerse delle difformità per cui è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001. per cui si rinvia alla perizia in atti. Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della

segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 17, categoria C6 (garage, box auto), classe 3, consistenza 22 mq, rendita 55,67 euro; indirizzo catastale via Umberto I s.n., piano primo sottostrada.

#### **Condizioni di vendita**

**Disponibilità del bene:** libero

Stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale per vizi pari al 15% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario:

**Prezzo base: € 7.200,00** (diconsi euro /00)

**Offerta minima: € 5.400,00** (diconsi euro /00), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 250,00**

**Cauzione: pari almeno 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 06 J 05036 16900 CC0451305625** accesso presso la BAPS, Succursale di Catania.

#### **LOTTO n.5 (INIZIO ASTA ALLE ORE 17,00)**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di n.1 box auto sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Umberto I n. 147, della superficie calpestabile di 36,90 m, posto al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato.**

Alla corsia garage che ospita il box auto si accede da un ingresso carrabile su via Umberto I, percorrendo una ripida discesa che conduce al piano primo sottostrada. Il box si trova nella porzione a est del fabbricato ed è costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 36,90. Sul bene non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

Il box auto risulta in mediocri condizioni di uso e manutenzione, in quanto si è riscontrato al suo interno la forte presenza di umidità di risalita sulle pareti, in particolar modo per quella posta ad ovest, a diretto contatto con il terrapieno. Tale situazione risulta essere maggiormente accentuata nel box identificato con il sub. 18. Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fanno parte i beni pignorati, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

La superficie lorda commerciale del box sub. 18 è di mq. 41,65

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto sono emerse delle difformità per cui è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001. per cui si rinvia alla perizia in atti. Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 18, categoria C6 (garage, box auto), classe 3, consistenza 36 mq, rendita 91,10 euro; indirizzo catastale Via Umberto I s.n., piano primo sottostrada.

## Condizioni di vendita

**Disponibilità del bene:** libero

Stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale per vizi pari al 15% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario:

**Prezzo base: € 15.700,00** (diconsi euro /00)

**Offerta minima: € 11.775,00** (diconsi euro /00), pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Cauzione: pari almeno 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 06 J 05036 16900 CC0451305625** accesso presso la BAPS, Succursale di Catania.

\*\*\*

## SITUZIONE URBANISTICA

Il fabbricato dove insistono tutti i n.5 lotti in vendita è stato edificato dalla società esecutata a seguito di acquisto della casa per civile abitazione che insisteva sull'attuale particella (ex particella 225), la quale fu demolita per far sorgere l'attuale fabbricato. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione fu rilasciata da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), Concessione Edilizia n. 30 del 27/09/2006, relativa alla pratica n. 30/04. Successivamente fu presentata una variante in corso d'opera, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/11/2007. Successivamente fu presentata una ulteriore pratica edilizia n. 54/2014 e fu rilasciato un Permesso di Costruire del 30/01/2018 per il mantenimento della diversa ubicazione del fabbricato, con modifiche ai prospetti e diversa distribuzione interna dei vani, così come rappresentati nei grafici di progetto presentati. Infine, con pratica edilizia del 12/02/2018, protocollo n. 0002979 è stata, altresì, presentata Segnalazione Certificata di Agibilità sull'intero fabbricato (compreso anche il sub.1), a firma di tecnico abilitato. Trattandosi di un fabbricato ricadente in area urbanizzata non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT) il fabbricato ove si trova la bottega ricade in zona territoriale omogenea "A" e più nello specifico "AL-1" regolamentata dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Comune di Fiumefreddo.

\*\*\*

## PRECISAZIONI

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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta di acquisto deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

**Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.**

**Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it).**

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal

referente della procedura”, i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://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 Dott. Andrea Aiello, con studio in Catania, Via Genova n.3, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

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.

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

**L'offerente resosi aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;** termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile; nel medesimo termine, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., **l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. (c.d. "antiriciclaggio")**

\*\*\*

#### **CONDIZIONI GENERALI 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 modificata ed integrata 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 TELEMATICHE.**

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. 783/2018 R.G.E. Tribunale di Catania"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*

#### INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi 268, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì (martedì escluso) dalle ore 10:00 alle ore 12:00 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

- registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A garantirà agli offerenti un servizio di assistenza telefonica multilingua con personale competente. Il servizio sarà operativo tutti i giorni feriali, con orario 8:30-17:30, telefono 0586.20141.

Analogamente la società assicurerà agli offerenti un servizio di assistenza in loco presso la Sala Aste, allestita in collaborazione con l'Associazione Aste Telematiche Catania nelle immediate vicinanze del Tribunale. Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante "Prenota assistenza", presente all'interno della scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

Catania, 26/05/2026

Il Professionista Delegato

## AVVISO DI VENDITA

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE

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

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto telematica deve essere redatta tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, inviando il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. \$\$numero\_ruolo\$\$ \$\$anno\_ruolo\$\$ 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. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**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 (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- 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 e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, cioè se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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), aggiornato all’attualità, 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*;
- se l’offerta è formulata da “procuratore legale” (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l’offerta (in mancanza l’aggiudicazione avverrà in proprio);
- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell’altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Il gestore della vendita telematica renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita nell’avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato.

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.

Il ritardo sui tempi indicati per l’inizio delle operazioni di apertura delle buste telematiche non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In relazione al disposto di cui all’art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT e 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 ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

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; somme 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti 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 connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o, nello stesso termine per il saldo del prezzo, non venga resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio), 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. e 177 disp. att. c.p.c.

#### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

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

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

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.

#### **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

Catania, 26/05/2026

Il Professionista Delegato