

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA

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

Il sottoscritto **Dott. Rosario Maria Garra** (GRRRRM60E11C351M) delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in data 15/04/2026 nel procedimento esecutivo n. **45/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **4 settembre 2026, alle ore 11:00**, presso il proprio studio sito a Catania, via Passo Gravina, 83, procederà alla **vendita telematica, in modalità sincrona**, 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) per la quale è stata nominata la società **Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** La partecipazione alle operazioni di vendita con modalità telematiche sarà possibile collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora fissati per la vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Diritti: piena proprietà appartamento sito a Catania, viale Alcide De Gasperi n. 165, edificio "B", int. 12, piano secondo, ubicato in prossimità del lungomare P.zza Europa/Ognina, servito da ascensore, facente parte di un edificio residenziale su otto piani fuori terra e due piani sottostrada, composto da tre vani, ed accessori (cucina-salone, corridoio e tre bagni), superficie commerciale mq. 100.

Confini: a nord-est e a sud-ovest con proprietà di terzi, a sud-est con area condominiale, a nord-ovest con vano scala, salvo migliori e più attuali confini.

Catasto: censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Catania, foglio 16, particella 1287, sub. 183, Z.C. 1, cat. A/2, cl. 7; cons. 5,5 vani, s.c.t. mq. 98; e.a.s. mq. 94, rendita € 1.022,58, viale A. De Gasperi n. 165, ed. B, int. 12, p. 2°.

Situazione urbanistica e catastale: l'intero complesso edilizio di cui fa parte l'unità sopra descritta risulta edificato giusta concessione edificatoria n. 1/0053/Ass. del 15/12/1994 e successiva variante n. 15/729 del 23/10/1998. Sono presenti delle difformità, rispetto alla planimetria agli atti del Catasto, consistenti in variazioni interne nella divisione degli ambienti: - l'originale bagno con ingresso dal corridoio è stato diviso in due locali bagno, di cui il primo adiacente alla stanza denominata "Standard" e il secondo con ingresso dal vano cucina-salone; - al posto della cucina, accorpata all'originale salone, è stata realizzata una stanza da letto denominata "Junior"; - una piccola porzione del balcone è stata occupata da una veranda all'interno della quale è stata realizzata una lavanderia. Abusi sanabili, rispettivamente, regolarizzazione veranda e CILA per la diversa distribuzione degli spazi interni presso il Comune di Catania; pratica DOCFA per adeguamento planimetria presso il Catasto.

Dati e informazioni sulla disponibilità dei beni, prezzi e modalità di partecipazione

Disponibilità del bene: Libero.

Prezzo base: euro 156.000,00 (centocinquantaseimila/00);

Offerta minima: euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00), pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00);

Cauzione: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **non inferiore** al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul

conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, e più precisamente, “Procedura esecutiva n. 45/2024 c/S.A.S. Tribunale Catania”, con **IBAN: IT79R0503616900CC0451305748**, indicando la causale “*Proc. esecutiva n. 45/2024 R.G.E. cauzione ed acconto spese*”, da effettuarsi con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l’udienza di vendita telematica, ovvero, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 3 settembre 2026**, con avvertenza che l’importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

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.

MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE

Offerta in modalità telematica:

1. con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque, personalmente o per il tramite di avvocato munito di procura speciale notarile, può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere redatte e presentate 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 (www.fallcoaste.it), 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 PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

2. L’offerta si intende depositata, nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

3. L’offerta, a pena 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 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).

4. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare, ovvero, “procedura esecutiva n. 45/2024 c/S.A.S. Tribunale Catania”, **IBAN: IT79R0503616900CC0451305748**, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell’acquisto.

5. Il bonifico, con causale “*Proc. Esecutiva n. 45/2024 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, con la conseguenza che, se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà **motivo di esclusione dell'offerta**.

6. In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7. 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.

8. 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.

9. 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**.

10. L'offerta **redatta 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 D.M. n. 32 del 26/02/2015. 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 fissate 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 devono 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.

11. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "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.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta **non potrà ritenersi inammissibile**, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, **non comunitario**, oltre ai documenti suddetti, 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, 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 del giudice tutelare;

- 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 camerale 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 della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

- il gestore della vendita (Zucchetti Software Giuridico s.r.l.) 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 nel presente avviso per la successiva apertura dal professionista delegato. Le offerte telematiche verranno, pertanto, aperte e valutate dal sottoscritto professionista delegato il giorno **4 settembre 2026, alle ore 11:00**, presso il proprio studio sito a Catania, via Passo Gravina, 83. Eventuali ritardi sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste telematiche non potranno costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;
- gli offerenti partecipano alla vendita **esclusivamente** tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica (www.fallcoaste.it), 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;
- il giorno della vendita il delegato redige il verbale, utilizzando i dati riportati nel Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT), 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 viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano 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. Si precisa che, ai fini dell'individuazione da parte del delegato della **migliore offerta**, ai sensi dell'art. 573, 3° co., c.p.c., si terrà conto, nel seguente ordine, rispettivamente, dell'offerta più alta; a parità di offerta, di quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata, di quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, dell'offerta depositata per prima.
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché, degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) 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'art. 27, D. Lgs. n. 231/2007 (**prevenzione antiriciclaggio**).

- immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari verranno 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 migliore offerente, anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita. Quindi, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in favore dello stesso.

- 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, co. 4°, c.p.c. (c.d. *antiriciclaggio*), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la **decadenza** dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi degli artt. 587 cpc. e 177 disp. att. c.p.c.

INFORMAZIONI CONNESSE ALLA 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 visita dell'immobile devono essere formulate tramite l'apposita funzione, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale, e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, se 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 assicurare 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 e/o il delegato, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerato, **anche se occulti e non evidenziati in perizia**, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it e www.giustizia.catania.it).

- qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

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

- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38, D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46, 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;

- si evidenzia sin d'ora che **sono a carico dell'aggiudicatario** gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **sono a carico della procedura esecutiva** onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

Catania lì, 6 maggio 2026

Il professionista delegato
Dott. Rosario Maria Garra

