

## TRIBUNALE DI CATANIA –SEZIONE SESTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – PROC. ESEC. N.46/1996 RGE

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA - SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Rebeca Clemente Ruiz**, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. con ordinanza del giorno 22 ottobre 2020 emessa dal G.E. del Tribunale di Catania - Sezione Sesta, dott.ssa Floriana Gallucci, e successivo provvedimento del giorno 28 novembre 2022 e del 5 marzo 2025, emesso dal G.E. del Tribunale di Catania - Sezione Sesta, dott.ssa Cristiana Delfa, avvisa che il giorno **30 LUGLIO 2025 ore 11,30 ss**, presso gli uffici di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. siti in Catania, Corso delle Provincie n. 203 – scala E, avrà luogo la **vendita sincrona mista** delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso denominato “NINFO 2” sito in Motta Sant’Anastasia, C.da Tiriti, Strada provinciale 13 n.51.

**Unità immobiliari costituenti la palazzina D2**, e precisamente:

➤ **lotto n.1)** garage posto al piano seminterrato dell’edificio “D2”, di mq 42, confinante: a nord e ad est con spazio condominiale, a sud con corpo scala, e ad ovest con proprietà di terzi. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.47**, ctg. C/6, cl.8, mq.42, R.C. €136,61.

**PREZZO BASE D’ASTA: € 8.520,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l’offerta minima in aumento è pari ad € 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: € 6.390,00**

➤ **lotto n.2)** garage posto al piano seminterrato dell’edificio “D2”, di mq 20, confinante: a nord e ad est con spazi condominiali, a sud con proprietà sub.49, e ad ovest con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.48**, ctg. C/6, cl.9, mq.20, R.C. €76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 3.900,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 2.925,00**

➤ **lotto n.3)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 20, confinante: ad est con spazi condominiali, a sud con proprietà sub.50, e ad ovest con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.49**, ctg. C/6, cl.9, mq.20, R.C. €.76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 3.900,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 2.925,00**

➤ **lotto n.4)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 22, confinante: ad est con spazi condominiali, a sud con proprietà sub.49, e ad ovest con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.50**, ctg. C/6, cl.9, mq.22, R.C. €.84,08.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 4.320,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 3.240,00**

➤ **lotto n.5)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 22, confinante: ad est con spazi condominiali, a sud con proprietà sub.52, e ad ovest con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.51**, ctg. C/6, cl.9, mq.22, R.C. €.84,08.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 4.320,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 3.240,00**

➤ **lotto n.6)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 22, confinante: ad est con spazi condominiali, a sud con proprietà sub.53, e ad ovest con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.52**, ctg.

C/6, cl.9, mq.22, R.C. €84,08.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 4.320,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 3.240,00**

➤ **lotto n.7)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 20, confinante: ad est con spazi condominiali, a sud con proprietà sub.54, e ad ovest con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.53**, ctg.

C/6, cl.9, mq.20, R.C. €76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 3.900,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 2.925,00**

➤ **lotto n.8)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 42, confinante: a nord e ad est con corridoio condominiale, a sud con spazi condominiali, e ad ovest con proprietà sub.56. e terrapieno. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.55**, ctg. C/6, cl.8, mq.42, R.C. €136,66.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 8.520,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 6.390,00**

➤ **lotto n.9)** cantina posta al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 20, confinante: a nord con corridoio condominiale, ad est con proprietà sub.56, a sud con terrapieno, e ad ovest con proprietà sub.58. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.57**, ctg. C/6, cl.9, mq.20, R.C. €76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.100,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.575,00**

➤ **lotto n.10)** cantina posta al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 20, confinante: a nord con corridoio condominiale, ad est con proprietà sub.57, a sud con

terrapieno, e ad ovest con proprietà sub.59. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.58**, ctg. C/6, cl.9, mq.20, R.C. €.76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.100,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.575,00**

➤ **lotto n.11)** cantina posta al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 22, confinante: a nord, a sud e ad ovest con terrapieno, ad est con proprietà sub.58 e sub.60 e con corridoio condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.59**, ctg. C/2, cl.9, mq.24, R.C. €91,73.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.580,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.935,00**

➤ **lotto n.12)** cantina posta al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 21, confinante: a nord con terrapieno, ad est con proprietà sub.61, a sud con corridoio condominiale, e ad ovest con proprietà sub.59. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.60**, ctg. C/2, cl.9, mq.21, R.C. €80,26.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.220,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.665,00**

➤ **lotto n.13)** cantina posta al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 20, confinante: a nord con terrapieno, ad est con proprietà sub.62, a sud con corridoio condominiale, e ad ovest con proprietà sub.60. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.61**, ctg. C/2, cl.9, mq.20, R.C. €76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.100,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.575,00**

➤ **lotto n.14)** cantina posta al piano seminterrato dell'edificio "D2, di mq 21,

confinante: a nord con terrapieno, ad est con proprietà sub.47, a sud con corridoio condominiale, e ad ovest con proprietà sub.61. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.62**, ctg. C/2, cl.9, mq.21, R.C. €80,26.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.220,00**

In caso di gara tra più offerenti, l'**offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.665,00**

➤ **lotto n.16):** Appartamento posto al piano primo, int.5 dell'edificio "D2", a sinistra del corpo scala, esteso circa metri quadrati centodieci (mq.110), composto da tre vani ed accessori, confinante: a nord e ad est con area condominiale, a sud con corpo scala, e ad ovest con area condominiale. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.40**, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, R.C. €468,69.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 28.575,00**

In caso di gara tra più offerenti, l'**offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 21.431,00**

➤ **lotto n.17)** Appartamento posto al piano primo, int.4 dell'edificio "D2", a destra del corpo scala, composto da quattro vani ed accessori, confinante: a nord con corpo scala, ad est ed a sud con spazi condominiali, e ad ovest con area soprastante il terrazzo dell'appartamento al piano terra.

Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.41**, ctg.A/2, cl.5, vani 6,5, R.C. €553,90.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 29.295,00**

In caso di gara tra più offerenti, l'**offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 21.971,00**

➤ **lotto n.18)** Appartamento posto al piano primo, int.6 dell'edificio "D2", di fronte al corpo scala, composto da tre vani ed accessori, confinante: a nord, a sud e ad ovest con area soprastante il terrazzo dell'appartamento al piano terra. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.42**, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, R.C. €468,69.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 32.040,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 24.030,00**

➤ **lotto n.19)** Appartamento posto al secondo piano, int.8 dell'edificio "D2", a sinistra del corpo scala, esteso circa metri quadrati centodieci (mq.110), composto da tre vani ed accessori, confinante: a nord e ad est con spazi condominiali, a sud con corpo scala, e ad ovest con area soprastante il terrazzo dell'appartamento al piano terra.

Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.43**, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, R.C.

€.468,69.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 22.972,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 17.229,00**

➤ **lotto n.20)** Appartamento posto al secondo piano, int.7 dell'edificio "D2", a destra del corpo scala, esteso circa metri quadrati centodieci (mq.110), composto da tre vani ed accessori, confinante: a nord con corpo scala, ad est ed a sud con spazi condominiali, e ad ovest con area soprastante il terrazzo dell'appartamento al piano terra. Riportato al

catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.44**, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, R.C. €.468,69.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 23.220,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 17.415,00**

➤ **lotto n.21)** Appartamento posto al secondo piano int.9 dell'edificio "D2", di fronte al corpo scala, esteso circa metri quadrati centoventi (mq.120), composto da tre vani ed accessori, confinante: a nord, ad ovest ed a sud con area soprastante il terrazzo

dell'appartamento al piano terra, ad est con corpo scala. Riportato al catasto fabbricati al

**foglio 8, part.210 sub.45**, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, R.C. €.468,69.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 26.437,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 19.828,00**

**Unità immobiliari facenti parte della palazzina D3, e precisamente:**

➤ **lotto n.25)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio D3, di mq 22, confinante: a nord con garage sub.76, ad est con area condominiale, a sud con proprietà sub.78, e ad ovest con corridoio condominiale.

Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.77**, ctg.C/6, cl.9, mq.22, R.C. €.84,08.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 4.320,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 3.240,00**

➤ **lotto n.31)** cantina posto al piano seminterrato dell'edificio D3, di mq 20, confinante: a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.83**, ctg.C/2, cl.9, mq.20, R.C. €.76,44

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.100,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.575,00**

➤ **lotto n.32)** cantina posto al piano seminterrato dell'edificio D3, di mq 20, confinante: a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.84**, ctg.C/2, cl.9, mq.20, R.C. €.76,44

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.100,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.575,00**

➤ **lotto n.33)** cantina posto al piano seminterrato dell'edificio D3, di mq 20, confinante: a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.85**, ctg.C/2, cl.9, mq.20, R.C. €.76,44.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.100,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.575,00**

➤ **lotto n.34)** cantina posto al piano seminterrato dell'edificio D3, di mq.24, confinante: a Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord e Sud con terrapieno.

Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.86**, ctg.C/2, cl.9, mq.24, R.C.

€.91,72

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.580,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.935,00**

➤ **lotto n.35)** cantina posto al piano seminterrato dell'edificio D3, di mq 21, confinante: a Sud con vano scala, ad Est con altra diversa proprietà, ad Ovest con

proprietà stessa ditta. Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.87**, ctg.C/2,

cl.9, mq.21, R.C. €80,26

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 2.220,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 250,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 1.665,00**

➤ **lotto n.41)** Appartamento posto al piano primo dell'edificio D3, di fronte al corpo scala, esteso circa metri quadrati centodieci (mq.110), composto da tre vani ed accessori,

confinante: a nord, a sud e ad ovest con area condominiale, ad est con corpo scala.

Riportato al catasto fabbricati al **foglio 8, part.210 sub.69**, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, R.C.

€468,68.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 31.162,00**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 1.000,00**

**OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 23.372,00**

**CODICE IBAN: IT98 Z030 3216 9010 1000 0808 943**

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.

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Il complesso edilizio denominato "Ninfo 2" è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n.970/82 del 07/07/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Motta S. Anastasia.

Il C.T.U. riferisce che, sia gli appartamenti che i garage/cantine facenti parte delle n.7 palazzine del suddetto complesso edilizio, hanno ottenuto regolari certificati di abitabilità e agibilità, rilasciati dal Sindaco del Comune di Motta S. Anastasia in data 22/12/1988.

Il C.T.U. riferisce che, dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata necessaria all'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, e dopo aver eseguito opportuni sopralluoghi visionando lo stato reale degli stessi, sono state rilevate alcune difformità catastali così come meglio descritto in seno alla perizia agli atti.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica agli atti di causa alla quale si rinvia.

L'aggiudicatario **in ogni caso potrà avvalersi**, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dal D.P.R. sopra citato, **purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento.**

L'unità immobiliare sopraindicata verrà venduta alle seguenti

## **MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SINCRONA MISTA**

Chiunque tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., e dovrà depositare offerta di acquisto tramite il supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

**L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo** deve essere depositata **entro le ore 13** del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte presso lo studio del delegato sito in Catania, via Caronda n. 14.

**L'offerta di acquisto con modalità telematiche** deve essere inviata all'indirizzo di PEC del

Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

**Tutte 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 miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it)

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate

#### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.**

Custode dell'immobile è stato nominato l'Avvocato Rebeca Clemente Ruiz con studio in Catania, via Caronda n.14, che farà visitare l'immobile agli interessati separatamente e previo appuntamento da concordare (tel. 095.2180387), avvertendo che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla [scheda dell'immobile di interesse.](#)

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.

Inoltre, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 occupati 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.46/1996 R.G.E."; in caso di

revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il professionista delegato, Avv. Rebeca Clemente Ruiz, inoltre,

#### RENDE NOTO

- la consultazione del sottofascicolo e maggiori informazioni si potranno avere presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento da concordare telefonicamente, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17,30 alle ore 19,30;

- Che presso il Tribunale di Catania, Sezione Sesta – Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e Kijiji-Ebay annunci.

Catania, 19.05.2025



Professionista delegato

Avv. Rebeca Clemente Ruiz



## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

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

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

## A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

## **B) OFFERTA TELEMATICA**

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

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

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - 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 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 46/1996 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, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle

offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

**All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (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.

### **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.

### **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, 19.05.2025



**Il Professionista Delegato**

**Avv. Rebeca Clemente Ruiz**

