



AVV. REBECA CLEMENTE RUIZ

VIA CARONDA, 14
95125 - CATANIA
Tel. +39 095 2180387

TRIBUNALE DI CATANIA –SEZIONE SESTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – PROC. ESEC. N. 711/2022 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 21 ottobre 2025 emessa dal G.E. del Tribunale di Catania - Sezione



AVVISA

che il giorno **26 FEBBRAIO 2026 ore 11,30 ss**, presso gli uffici di Aste Giudiziarie In linea S.p.A. siti in Catania, Corso delle Province 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 Tiritì, Strada provinciale 13 n.51, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, e nella relazione integrativa del 9 ottobre 2025, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161 ter disp. att. C.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. L’offerta di acquisto può essere presentata sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. tramite la piattaforma www.gorealbid.it

Unità immobiliari costituenti la palazzina D3, e precisamente:

- **Iotto n.1)** Piena proprietà dell’appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da 4 vani oltre accessori, confinante_a Nord, Est e Ovest su area condominiale.



censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 70**, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 42, confinante: a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà,



a Sud con area condominiale. Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 82**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 38.768,00

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

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 29.076,00

- **lotto n.2)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da 4 vani oltre accessori. L'appartamento confina a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 71**, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68

Piena proprietà del garage posto al piano seminterrato, di circa mq 20, confinante: a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con altra diversa proprietà.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 75**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Piena proprietà della cantina sita al piano seminterrato di circa mq 21, confinante: ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia **Foglio 8, Particella 210, sub. 89**, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 29.684,00

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad €. 500,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 22.263,00

- **lotto n.3)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da quattro vani oltre accessori, confinante: a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 72**, piano

secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 42, confinante: a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 74**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 35.782,00

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

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 26.837,00

Unità immobiliari facenti parte della palazzina F2, e precisamente:

- **lotto n. 4)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano terra, composto da 3 vani oltre accessori, confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 193**,

piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 32.115,00

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

1.000,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 24.086,00

- **lotto n. 5)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano terra, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Sud con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 194**,

piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato** di circa mq 25, confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area



condominiale.



Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 214,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 36.997,00

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

1.000,00



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 27.748,00

➤ **lotto n. 6)** Piena proprietà **dell'appartamento per civile abitazione posto al piano**

terra, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Nord con vano scala, ad

Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 195,**

piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 33.197,00

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

1.000,00



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 24.898,00

➤ **lotto n. 7)** Piena proprietà **dell'appartamento per civile abitazione posto al piano**

terra, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Nord con vano scala, a

Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 196,**

piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.



PREZZO BASE D'ASTA: €. 32.915,00

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

1.000,00



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 24.686,00

➤ **lotto n. 8)** Piena proprietà **dell'appartamento per civile abitazione posto al piano**

primo, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Sud con vano scala, ad





Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.



Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 197,**

piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 26,

confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area
condominiale.



Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 211,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.



PREZZO BASE D'ASTA: €. 37.245,00



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

1.000,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 27.934,00

- **Iotto n. 9)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.



Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 198,**

piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 25,

confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area
condominiale.



Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 210,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.



PREZZO BASE D'ASTA: €. 37.796,00



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

1.000,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 28.347,00



➤ **lotto n. 10)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano primo, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 199**, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 32.396,00

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

1.000,00

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 24.297,00

➤ **lotto n. 11)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano primo , composto da tre vani oltre accessori, confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 200**, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 29.997,00

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 500,00**

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 22.498,00

➤ **lotto n. 12)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 201**, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 16, confinante: a Nord con area condominiale, a Est e a Sud con proprietà stessa ditta.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 208**,



piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita € 61,15.



Piena proprietà della cantina sita al piano seminterrato, di circa mq 19,

confinante: a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia **Foglio 8, Particella 210, sub. 223**,

piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.



PREZZO BASE D'ASTA: €. 30.873,00

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

1.000,00



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 23.155,00

- **lotto n. 13)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al secondo piano, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est su area condominiale.

Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 202**,

piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.



PREZZO BASE D'ASTA: €. 23.597,00



In caso di gara tra più offerenti, l'**offerta minima in aumento è pari ad €. 500,00**

OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: € 17.698,00

- **lotto n. 14)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est su area condominiale.



Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 203**,

piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

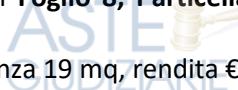


Piena proprietà del garage posto al piano seminterrato, di circa mq 19,

confinante: Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.



Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210 sub.209**,



piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

Piena proprietà della **cantina sita al piano seminterrato**, di circa mq 19, confinante: a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest con terrapieno. Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia **Foglio 8, Particella 210, sub. 222**, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 26.817,00

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 500,00**



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 20.113,00

- **lotto n. 15)** Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al **piano secondo**, composto da tre vani oltre accessori, confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest su area condominiale. Censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 204**, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 21.197,00

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €. 500,00**



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 15.898,00

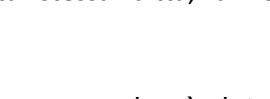
- **lotto n. 17)** Piena proprietà di **n. 5 garage e n. 2 cantine posti al piano seminterrato**, in atto fuse in un unico locale, e precisamente: Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 25, confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 215**,



piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato** di circa mq 25, confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area



Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 216,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 18,
confinante: a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area
condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 217,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 14,
confinante: a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area
condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 218,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita € 53,50.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 35,
confinante: a Nord ed Est con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno, a
Sud con area condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 219,**

piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 35 mq, rendita € 113,88.

Piena proprietà della **cantina sita al piano seminterrato**, di circa mq 18,
confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia **Foglio 8, Particella 210, sub. 220,**

piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

Piena proprietà della **cantina sita al piano seminterrato**, di circa mq 18,
confinante: a Nord con vano scala, a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con
terrapieno.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia **Foglio 8, Particella 210, sub. 221,**

piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 16.168,00



In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad €. 500,00



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 12.126,00

- **Iotto n. 18)** Piena proprietà di n. 2 garage posti al piano seminterrato, in atto fusi, e precisamente:

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 26, confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 212**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Piena proprietà del **garage posto al piano seminterrato**, di circa mq 26, confinante: a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

Riportato al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, Sub. 213**, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

PREZZO BASE D'ASTA: €. 9.696,00



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



OFFERTA MINIMA PARI AL 75%: €. 7.272,00

CODICE IBAN: IT84 F 03032 16901 0100 0117 7519

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 perizia di stima, di cui è raccomandata l'attenta lettura e che si intenderà conosciuta nel dettaglio dall'offerente per il fatto della semplice presentazione dell'offerta.

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.gorealbid.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, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente al numero 095.2180387.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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

La partecipazione alla vendita implica 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.711/2022 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,

La società Gobid International Auction Group s.r.l. garantirà agli utenti interessati un servizio costante di assistenza attraverso un help desk telefonico multilingua con personale di back office competente. Il servizio sarà operativo tutti i giorni feriali, con orario 9:00-13:00/14:00-18:00, insieme ad una casella di posta elettronica riservata.

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, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, www.casa.it, e www.idealista.it, www.gorealbid.it e www.gobid.it

Catania, 14.12.2025

Professionista delegato

Avv. Rebeca Clemente Ruiz



AVVISO DI VENDITA

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

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

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

B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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 - ovverosia 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. 711/2022 R.G.E., cauzione ed acconto spese", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle

offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico
In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito 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 (salvo 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 comparendo 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, 14.12.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Rebeca Clemente Ruiz