

Avv. Antonina Fede Maci
Patrocinante in Cassazione
Via Pasubio n. 6
95129 Catania

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
MODALITÀ SINCRONA MISTA EX ART. 22, D.M. 32/2015

Il sottoscritto Avv. Antonina Fede Maci, Delegato alla vendita ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania Dott.ssa Cristiana Delfa giusta provvedimento di nomina del 06.01.2024 relativa alla **procedura esecutiva immobiliare n. 997/2012**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **4 DICEMBRE 2025 alle ore 16:30**, presso la sede di Astalegale.net S.p.a, sede di Catania in Via Alberto Mario, 56, 95129, procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.spazioaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA
LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà 1/1 su unità immobiliare ubicata nel comune di Trecastagni, prov. CT, e si censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 14, part.655, cat. A/7, classe 3, consistenza 10.5 vani, rendita E. 1.111,67. Sorge in via G. Perlasca, n. 8, Piano T-1-S1, sorge infatti su tre livelli, rispettivamente seminterrato, terra e piano primo; più precisamente, è stato costruito su un lotto di un terreno di pertinenza esclusiva e confina a sud con sede stradale pubblica e sugli altri versanti con proprietà di altre ditte.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Il bene esecutato è situato nel comparto immobiliare del comune di Trecastagni, prov. CT, precisamente a settentrione rispetto al centro storico del comune etneo. In un comparto urbanistico di tipo residenziale e di villeggiatura, nel quale sorgono diversi villini. La costruzione si organizza in tre livelli, ossia seminterrato, piano terra e piano primo ed è collocata in un terreno di pertinenza esclusiva, collegato al giardino ornamentale di attinenza. Quest'ultimo tramite una scivola che funge da passo carraio, è messo in comunicazione alla sede stradale pubblica ed al livello seminterrato del terreno. Le rimanenti porzioni del giardino sia sul versante settentrionale che su quello meridionale sono destinate a verde attrezzato e sono dotati di alberi ornamentali e di alberi a medio fusto. All'esterno dell'immobile, sussiste una piscina, che costa di due vasche comunicanti di profondità di circa 1.10 cm e ciascuna di dimensioni mt 3x3 e mt 9 x 3, che a giudizio del CTU è in difformità alla concessione edilizia. Pertanto essendo un'opera abusiva, dovrebbe essere demolita.

L'immobile ricade in zona B2 di seconda periferia della città storica, costruito in ottemperanza alla concessione edilizia n. 3944 del 06/05/1999. Dall'acquisizione della concessione edilizia e del certificato di abitabilità, le opere interne sono conformi alle prescrizioni della concessione gli oneri concessori ed i costi di costruzione sono stati versati. La planimetria interna dell'immobile è conforme allo stato dei luoghi. La piscina, invece non è descritta fra i documenti aggiornati acquisiti alla conservatoria delle entrate al catasto.

Il prezzo di stima è stato indicato dall'esperto in € 637.500,00 già decurtato del costo per la demolizione della piscina quantificato in circa € 7.500,00.

Avv. Antonina Fede Maci
Patrocinante in Cassazione
Via Pasubio n. 6
95129 Catania

In data 05.06.2025, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cristiana Delfa ha autorizzato il Professionista Delegato a ridurre il prezzo di stima del 18% per la mancanza della garanzia per i vizi della cosa venduta

Disponibilità del bene: Occupato dall'esecutato.

Prezzo base: € 522.750,00 (cinquecentoventidue milasettecentocinquanta/00)

Offerta minima: 392.062,50 (quarantanove milasettecentoottantuno/25) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT45S0623016903000016739766

STABILISCE

- che le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15;

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

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

- che, in riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Professionista Delegato sito in Via Pasubio n. 6, Catania, previo appuntamento telefonico al 095 388635.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta potranno 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 dall'offerente 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.

Il Delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

2. 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;

3. che 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 la valutazione della migliore offerta);

- che, in riferimento all'offerta in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. 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, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente oltrosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmesso a mezzo di casella di posta elettronica certificata per ai sensi dell'art. 12 comma 5 D.M. N. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo 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 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 Proc. Esecutiva n. 997 /2012 R.G.E., all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 997 /2012 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 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.

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. 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 26.2.2015.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere trascritta 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, 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.

8. 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 "pagamenti pagoPA", 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 a contattare l'offerta.

All'offerta 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, D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di 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 di 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 giustifica 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.
- che, in riferimento alle modalità di svolgimento della vendita:
 - 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;
 - gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, 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 PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
 - 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 e 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;
 - 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 versa 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 che non siano 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita di 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 dell'art. 587 c.p.c.;

RENDE NOTO:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;

- che 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;
- che 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;
- che 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.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it).
- che, 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;
- che l'immobile viene venduto libera da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti;
- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che, 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. L.vo 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

Avv. Antonina Fede Maci
Patrocinante in Cassazione
Via Pasubio n. 6
95129 Catania



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;

- che, 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.

Catania, 21.07.2025



Il Professionista Delegato
Avv. Antonina Fede Maci

