



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. 1044/2010

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA EX art. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

L'Avv. Carla Sorrentino, quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza dell'11/6/2021, e successiva proroga del 15/3/2025, del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che, in esecuzione della predetta delega, il 29/9/2026, alle ore 10.00, presso il proprio studio, in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24, procederà alla vendita sincrona mista della sottodescritta unità immobiliare, meglio individuata 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Bronte (Catania), Via Angelo Gabriele n. 29, composta da un primo piano di sei vani e da un piano sovrastante, con cucina a legna e due terrazze, riportata in catasto al foglio 82, particella 254 sub 1, piano 1-2, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita € 224,14, ed annesso locale deposito al piano stradale, esteso mq. 34, riportato in catasto al foglio 82, particella 254 sub 2, piano T, categoria C/2, classe 2, rendita € 35,12.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è ubicato nel centro storico di Bronte (Catania), è stato edificato in epoca antecedente al 1942 e realizzato in pietra lavica, ed è fornito di impianto elettrico fuori traccia non a norma e di impianto idrico sottotraccia.

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica si rileva che in data 22/9/2008 è stata presentata domanda n. 2259 per l'autorizzazione prevista dall'art. 5 L.R. n. 37 del 10/8/1985 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche interne, modifiche al prospetto e rifacimento intonaci, l'autorizzazione è stata concessa il 12/11/2008 con il n. 1937 ma l'inizio dei lavori non è mai stato comunicato.

Accertata la difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto dell'immobile, su espressa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il tecnico incaricato ha provveduto a sanare presso l'Agenzia delle Entrate le difformità presenti.

L'immobile è disabitato e risulta in completo stato di abbandono.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti alla quale si fa espresso rinvio.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta libero.

PREZZO

Prezzo base: € 12.956,82 (euro dodicimilanovecentocinquantasei virgola ottantadue).

Offerta minima € 9.717,62 (euro novemilasettecentodiciasette virgola sessantadue) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara € 250,00 (euro duecentocinquanta virgola zero zero).

Caucione pari al 10% (dieci per cento) 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 IT 85 S 05036 16900 CC0451300521

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

La offerta di acquisto su supporto analogico – cartaceo deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24, tel. 095.536872 / 3481124451,

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Offerta analogica cartacea

L'offerta di acquisto analogica-cartacea deve essere depositata entro le ore 13.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24, tel. 095.536872 / 3481124451.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

Sulla **prima busta**, sigillata, dovranno essere indicati solamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione 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 il quale viene fatta l'offerta. Il delegato o un suo incaricato, previa identificazione del presentatore, annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

L'offerta, in regola con il bollo, dovrà contenere a pena di inefficacia:

- 1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e 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. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, deve essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione (sarà possibile invece l'indicazione di un termine inferiore e questa circostanza verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 6) un eventuale recapito di telefonia mobile.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di benefici fiscali previsti dalla normativa vigente, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza da depositare ed in caso di aggiudicazione, dovrà produrre, entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, idonea certificazione attestante la sussistenza dei benefici richiesti.

L'offerta di acquisto deve essere formulata personalmente o a mezzo di avvocato. Per tale ipotesi, l'avvocato che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha effettuato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data antecedente la data della vendita; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome dell'avvocato stesso.

All'offerta dovranno essere allegati, ed inseriti nella busta:

- 1) una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale o tessera sanitaria di colui che formula e sottoscrive l'offerta (in caso di pluralità di offerenti andranno inserite altrettante fotocopie del documento di identità);
- 2) un assegno circolare, o vaglia postale, non trasferibile, intestato al professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per ciascun lotto al quale si intende partecipare, che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Si precisa che la validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile e che, in particolare, l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se è inferiore all'offerta minima sopra determinata e dunque inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto;

- 4) se l'offerta non contiene l'espressa dichiarazione di presa visione della perizia di stima;
- 5) se, in caso di unica offerta di acquisto per più lotti, l'offerente non indichi espressamente il prezzo offerto per ciascun lotto.

B) Offerta telematica

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 (PGVT), entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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; pertanto entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena di 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, 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 secretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 minuti e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% (dieci per cento) 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. 1044/2010 R.G.E., cauzione”**, 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 così redatta dovrà contenere:

1) 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, comma 2, D.M. 32/2015; 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 lo 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 lo vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

6) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

8) 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);

- 9) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% (dieci 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);
- 10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 12) 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;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile, ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta è **irrevocabile**, salve le ipotesi di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) 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;
- 3) 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);

4) 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 della aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5) 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 del Giudice Tutelare;

6) 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;

7) 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;

8) 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.

In riferimento alle modalità di svolgimento della vendita:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) 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 viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/sessanta secondi** vi siano ulteriori rilanci;

5) il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

6) 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;

7) in caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista 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 (trenta) 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 professionista delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

Il professionista delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

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 suo 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 c.p.c.

Qualora sia presentata un'unica offerta, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;

Qualora vi sia un'unica offerta valida, per un importo inferiore al prezzo base ma almeno pari al 75% dello stesso, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita;

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato non procede ad aggiudicazione o assegnazione ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ma sospende la vendita e rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c., anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, secondo comma, c.p.c.

Qualora siano presentate istanze di assegnazione ex art. 508 c.p.c., all'esito della vendita il professionista delegato rimette gli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. anche per i provvedimenti ai sensi dell'art. 585, secondo comma, c.p.c.

Qualora vi siano più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti aderisca alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., i beni potranno essere aggiudicati in base al criterio dell'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta

l'offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve termine possibile, ovvero, in subordine, l'offerta alla quale sia allegata la cauzione di maggiore entità.

Qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta o quella più vantaggiosa risulti pari al prezzo base d'asta il bene è senz'altro aggiudicato.

Se, invece, l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base d'asta ma pari o superiore alla offerta minima, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine indicato nella domanda di partecipazione ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo di bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono indicati in calce al presente avviso.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario ex art. 41, quarto comma, d. lgs. n. 385/1993, al versamento su conto sarà sostituito il pagamento diretto del prezzo all'istituto creditore che ne abbia fatto istanza entro l'aggiudicazione, nei limiti del credito azionato indicato nell'atto di pignoramento o di intervento (detratto il fondo spese).

Tale importo per cui operare il versamento diretto è indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario all'esito dell'aggiudicazione.

Se il prezzo di vendita eccede il credito fondiario, l'aggiudicatario versa l'eventuale residuo al delegato; in ogni caso, l'aggiudicatario consegna al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente; tali adempimenti devono essere tutti compiuti nel termine di centoventi giorni fissato per il versamento del prezzo.

Il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre

giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore stesso.

In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Si precisa, altresì:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP, accedendo alla scheda delle unità immobiliari di interesse.

- il professionista delegato, Avv. Carla Sorrentino, con studio in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24, è stato nominato Custode Giudiziario delle sopra indicate unità immobiliari ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita;

- l'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione anche sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.kijiji.ebay.annunci.it

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

AVVISA

- che sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

- che tutte le attività che, a norma degli artt.li 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o le istanze di partecipazione all'incanto;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed 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; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri;

- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.kijiji.ebay.annunci.it.

Si precisa che le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura sono le seguenti: Banca Agricola Popolare di Sicilia, già Banca Agricola Popolare di Ragusa, **IBAN IT 85 S 05036 16900 CC0451300521**.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 41/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art.2922 cod. civ..

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.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Tutte le attività relative alle offerte analogiche cartacee, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio.

Le unità immobiliari sono vendute libere 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.

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'unità immobiliare ove essa sia occupata 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% (cinquanta per cento), oltre le spese generali in misura del 10% (dieci per cento), del compenso spettante al delegato per le 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, terzo comma, 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. 1044/2010 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 cod. civ. così come individuato dal professionista 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.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al professionista delegato, presso il suo studio in Catania, Via Gabriele D'Annunzio n. 24.

INFORMAZIONI UTILI

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 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 contatti 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; ed 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 seguenti 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.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo, è attivo uno **SPORTELLLO 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 compilazione e la 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 i seguenti recapiti:
- numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31;



- telefono 0444346211;

- pec zucchettisftwaregiuridico@gruppozucchetti.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.

Catania, 13/7/2026.



Il Professionista Delegato

Avv. Carla Sorrentino

