

STUDIO LEGALE ASSOCIATO CERBINO NERI RUSSO SFERLAZZO

**AVV. ANGELO GIUSEPPE SFERLAZZO**

VIALE IONIO N. 65 – 95129 CATANIA

TEL. 095/0973586 – FAX 095/8993266

MAIL: [a.sferlazzo@studiocnrs.com](mailto:a.sferlazzo@studiocnrs.com); [info@studiocnrs.com](mailto:info@studiocnrs.com)

PEC: [angelo.sferlazzo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:angelo.sferlazzo@pec.ordineavvocaticatania.it); [studiocnrs@pec.it](mailto:studiocnrs@pec.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. ESEC. IMM. N. 419/2018 R.G.E.**

**G.E. DOTT.SSA C. DELFA**

**ATTO DI AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**MODALITA' SINCRONA MISTA EX ART. 22, D.M. 32/2015**

**V° INCANTO 08 MAGGIO 2025**

Il sottoscritto avv. Angelo Giuseppe Sferlazzo, vista l'ordinanza del G.E. del 4.10.2021, resa nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 419/2018 R.G.E., con la quale è stata ordinata la vendita del compendio pignorato con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis, c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c. nonché il provvedimento di proroga del termine per il compimento delle operazioni di vendita del 13.12.2023 e visto anche il provvedimento del 23.08.2023 e da ultimo il provvedimento del 20.08.2024,

**AVVISA**

che il giorno **08 maggio 2025 alle ore 10:30 e segg. presso la sede di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in Catania, Corso delle Province n. 203 – Scala E**, procederà alla vendita sincrona mista della piena proprietà del compendio immobiliare infra descritto, meglio individuato e descritto nella consulenza estimativa in atti, cui si fa espresso rinvio, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni

ed azioni, servitù attive e passive, 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.

Si nomina quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Si dispone che il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) sia il sito

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it),

#### **STABILISCE**

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

#### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà di una casa per civile abitazione in fase di ristrutturazione sita nel Comune di Adrano (CT), in via Gerone n. 30, piano terra, piano primo e

piano secondo riportata al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 79, particella 6160, sub. 1, categ. A/4, classe 6, vani 6, mq. 136, rendita catastale euro 291,28.

Il fabbricato per quanto riguarda il piano terra, al quale si accede da un ingresso da via Gerone n. 30, è composto da un vano soggiorno con predisposizione attacchi per angolo cottura (vano 1), un secondo vano di piccole dimensioni (vano 2), un terzo vano (vano 3), un corridoio e bagno. Dallo stesso ingresso si accede, tramite scala e corridoio, alla terrazza di copertura del piano terra suddetto ed al vano unico (indicato in planimetria) sempre al piano primo.

L'appartamento ha un'altezza utile di 2,70 m.

#### **DISPONIBILITA' DEL BENE**

L'immobile sopra descritto, costituente il lotto unico, è allo stato occupato dai debitori eseguiti unitamente alla loro famiglia, giusta autorizzazione del G.E. resa con provvedimento dell'11.12.2020, sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO DI 1/4: 14.062,50** (Euro quattordicimilazerosessantadue/50).

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA: € 10.546,87** (Euro diecimilacinquecentoquarantasei/87), pari al 75% del prezzo base d'asta a pena di inefficacia dell'offerta ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO LOTTO UNICO: € 500,00** (Euro cinquecento/00).

**CAUZIONE LOTTO UNICO: 25% 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 77 J 05036**

**16900 CC0451300758.**

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Come descritto dal CTU in seno alla perizia di stima l'immobile sito nel Comune di Adrano (CT), via Gerone n. 30 piano T - 1 - 2, censito al N.C.E.U. al foglio 79, particella 6160, subalterno 1, Cat. A/4, allo stato attuale non coincide con la planimetria catastale in quanto in fase di ristrutturazione sono state demolite parti strutturali ed è stata inserita una struttura in c.a. Il consulente, nella perizia in atti cui espressamente si rimanda, ha precisato che prima del trasferimento del bene bisogna effettuare la variazione Catastale per aggiornare, tramite presentazione di una DOCFA, tale planimetria catastale e l'aggiornamento della rendita. Il CTU ha precisato che l'edificio era stato modificato rispetto alla sua consistenza originaria essendo state demolite le volte al piano terra (zona ad un solo piano f.t.) ed il tetto a due falde a tegole sempre della stessa zona e realizzata una terrazza al posto del tetto a due falde del vecchio edificio realizzato un solaio in c.a. piano a copertura di tutto il piano terra, la demolizione del solaio di copertura del piano primo e calpestio del secondo (zona dell'edificio a tre elevazioni f.t.) e rifacimento del tetto dell'ex secondo piano (oggi primo piano in quanto è stato eliminato solaio intermedio fra i due piani) con la chiusura della porzione di terrazzino esistente a quota del

piano secondo. L'intervento rientra nella tipologia della ristrutturazione e per la regolarizzazione necessita del rispetto delle norme edilizie-urbanistiche vigenti, nonché alle norme previste dalla legge n. 64 del 02/02/74 e dall'art. 94 del D.P.R. n. 380/01, per cui la violazione delle quali costituisce presupposto per la demolizione, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 4/2003 tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 delle legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 27 maggio 1987, n. 26. Il CTU ha precisato inoltre che nel caso in questione l'immobile rientra nella fattispecie per cui bisognerebbe effettuare dei rilievi della struttura, eseguire dei carotaggi e delle indagini sui materiali. Fatto ciò, dai risultati ottenuti si potrà stabilire: 1. Se la struttura è conforme alle norme tecniche di cui al D.M. 17/01/2018, bisogna far redigere un Certificato di Idoneità Sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03 da depositare all'Ufficio del Genio Civile; 2. Se la struttura non risulta conforme alle norme tecniche su menzionate, bisogna approntare un progetto di adeguamento sismico che preveda quelle opere per poter rendere la struttura conforme alla normativa attuale, sempre redatto ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03, da inoltrare all'Ufficio del Genio Civile che a sua volta lo invierà all'Assessorato di competenza che esprimerà il proprio

parere. Al Comune bisognerà richiedere, in ogni caso, una concessione in sanatoria per opere già realizzate, essendo queste conformi agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 ex art. 13 della L. 47/85, presentando una dichiarazione di inizio attività in sanatoria (D.I.A.). A detta del consulente tutto questo avrà dei costi abbastanza sostenuti (parcelle dei professionisti, oneri di costruzione e di urbanizzazione peraltro raddoppiati come sanzione ex art. 13 legge 47/85, diritti di segreteria al Comune di Adrano, rilievi e carotaggi della struttura attuale realizzata, indagine sui materiali e quant'altro) che potranno essere quantificati, per un importo approssimativo di € 60.000,00. Il CTU ha altresì stimato un ulteriore importo approssimativo di € 10.000,00 necessari per il completamento dei lavori di ristrutturazione. I superiori importi sono stati già decurtati dal CTU nella determinazione del prezzo base d'asta. Il tutto come meglio indicato in seno alla CTU cui rimanda espressamente.

In ogni caso, per eventuali irregolarità, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni legislative in materia di trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per completezza si fa espresso rinvio alla CTU a firma dell'esperto reperibile sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), che deve essere consultata ed accettata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio sia con riferimento ai criteri di stima che

in relazione alla conformità dell'immobile pignorato alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

### **1. OFFERTA ANALOGICO-CARTACEA**

**L'offerente potrà depositare l'offerta di acquisto in busta chiusa entro le**

**ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita** e comunque

dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 od in alternativa e previo

appuntamento in fascia pomeridiana dalle ore 16:00 alle ore 19:00 sempre dal

lunedì al venerdì, presso lo studio del sottoscritto avvocato in Catania, Viale

Ionio n. 65.

**Le offerte di acquisto saranno esaminate, alla presenza dei soli offerenti,**

**in data 08 maggio 2025 alle ore 10:30 e segg. presso la sede di Aste**

**Giudiziarie Inlinea S.p.A., in Catania, Corso delle Province n. 203 - Scala**

**E.**

**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 prima 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 ed 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 Avv.**



**Angelo Giuseppe Sferlazzo per un importo pari o superiore al 25% 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).

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 ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

## **2. 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 c.p.c., ultimo comma, 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> **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita**, inviandole

all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia

[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta 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; 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 d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al

delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura all'**IBAN: IT 77 J 05036 16900 CC0451300758**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. esecutiva n. 419/2018 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 comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015. Se l'offerente è coniugato ed 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 25 % 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 accreditata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente

intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** 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 analogo 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 c.p.c.

Si precisa inoltre che:

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

- La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,  
anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR

380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.;

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

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

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

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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;

- 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 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- L'immobile viene venduto libero 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 occupato 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, comma 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. 419/2018 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;

- Nell'ipotesi di vendita di immobile 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 del D.L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario) l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c. ed in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato;

- Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di un'eventuale istanza di assegnazione *ex art.* 589 c.p.c. dovrà essere depositata dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio sito in Catania, Viale Ionio n. 65.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione anche per visionare l'immobile potranno essere acquisiti presso lo studio del sottoscritto avvocato, ogni mercoledì e venerdì dalle ore 16:00 alle 19:00 previo appuntamento da concordare ai seguenti recapiti: tel.: 095/0973586, cell.: 3475799332, fax: 095/8993266, email: [a.sferlazzo@studiocnrs.com](mailto:a.sferlazzo@studiocnrs.com) e [info@studiocnrs.com](mailto:info@studiocnrs.com) pec: [angelo.sferlazzo@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:angelo.sferlazzo@pec.ordineavvocaticatania.it) e [studiocnrs@pec.it](mailto:studiocnrs@pec.it).

Il bando di vendita integrale, l'ordinanza di delega e la perizia sono consultabili sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.reaste.tv](http://www.reaste.tv), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.kijiji-ebayannunci.it](http://www.kijiji-ebayannunci.it).

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e ne verrà data pubblicità anche tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE".

### **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 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 della 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 n. 268, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586/095320)

dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;

- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;

- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586/20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Catania, 30.01.2025

Il Professionista Delegato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Avv. Angelo Giuseppe Sferlazzo