

TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZIONE CIVILE (RGEI 689/2019 + 775/2023)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

PRIMA VENDITA

Il sottoscritto Avv. Andrea Battaglia, nato a Siracusa il 04/05/1977 (C.F. BTT NDR 77E04 I754V), con studio in Catania Corso Italia 207, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, dell'11-02/2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 Maggio 2025, ore 09:30**, presso i locali della società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. siti in Catania Corso delle Province n. 203, scala E, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro 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.astetelematiche.it.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

- *Piena proprietà di villino sito in Mascali (CT) Via D. Nicolosi n. 25 (ex Via Scorciavacca Montarsi n. 25), di vani 4,5, censito al N.C.E.U. al Fg. 15, part. 1193, sub. 1, piano terra e primo, categoria A/7, classe 2, Totale superficie 113 mq., Totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita € 278,89;*

- *Piena proprietà di garage sito in Mascali (CT) Via D. Nicolosi n. 25 (ex Via Scorciavacca Montarsi n. 25), censito al N.C.E.U. al Fg. 15, part. 1193, sub. 2, piano S-1, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq., Superficie catastale 54 mq, rendita € 111,55;*

- *Piena proprietà di terreno sito in Mascali (CT) Via D. Nicolosi n. 25 (ex Via Scorciavacca Montarsi n. 25), censito al N.C.T. al foglio 15, part. 653, agrumeto, classe 2, Superficie 242 mq, R.D. € 8,32, R.A. € 4,12;*

- *Piena proprietà di terreno sito in Mascali (CT) Via D. Nicolosi n. 25 (ex Via Scorciavacca Montarsi n. 25), censito al N.C.T. al foglio 15, part. 1192, agrumeto, classe 2, Superficie 2.430 mq, R.D. € 83,58, R.A. € 41,41;*

Prezzo base: € 52.000,00

Offerta minima: € 39.000,00

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Va premesso che, successivamente alla redazione della perizia del C.T.U., Ing. Filadelfo Tornabene, del 10/04/2023 è stato esteso il pignoramento immobiliare anche al terreno di pertinenza della villetta, contrassegnato al N.C.T. al foglio 15, part. 653 e 1192. Pertanto, nell'esame della perizia tecnica (anch'essa pubblicata) non si deve tenere conto delle problematiche a suo tempo evidenziate dal C.T.U. in merito alla necessità della rettifica dell'atto di provenienza e dell'integrazione dell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

I beni oggetto di vendita consistono in un fabbricato a villetta, singola indipendente e unifamiliare realizzata intorno agli anni 2000, con annesso terreno di circa 2.672,00 mq, localizzati in zona collinare, tra la frazione di Nunziata e Santa Venera di Mascali (CT), in posizione periferica, con stradella di accesso al fabbricato, separata e recintata, seppur appartenente al lotto di procedura, ma sottoposta a servitù di passaggio a favore del lotto limitrofo, posto a nord, di altra ditta. Il fabbricato è composto da un piano cantinato destinato a garage e ripostiglio (utilizzato come soggiorno cucina), da un piano terra con bagno, soggiorno-cucina in progetto destinato ad abitazione con la previsione di una tramezzatura tra il salone e la camera da letto al posto della cucina, da un piano primo mansarda utilizzato come abitazione a zona notte con 2 camere da letto e bagno destinato da progetto a stenditoio e ripostiglio. Pertanto, il fabbricato nella sua attuale composizione e utilizzazione, a prescindere dalle parti totalmente abusive nel lotto, è irregolare perché solo il piano terra è autorizzato ad esser adibito ad abitazione. Il fabbricato nelle parti interne risulta rifinito di intonaci, pavimenti rivestimenti e i locali risultano riscaldati dotati di termosifoni e climatizzatori, al piano cantinato è anche presente un caminetto. Le facciate esterne risultano intonacate e rifinite. I balconi pavimentati e dotati di ringhiere. Le aperture esterne risultano dotate di infissi al piano terra con porte di legno e inferriate antiuomo al piano cantinato e terra, al piano primo con infissi in alluminio e persiane esterne in alluminio anodizzato, mentre nel locale abusivo al piano cantinato le porte sono di ferro verniciato. Le aeree contigue attorno al fabbricato risultano pavimentate, mentre il giardino, a cui si accede da stradella carrabile su cui insiste la servitù di passaggio di terzi, risulta in parte sistemato a terrazzamenti originari e in parte con muri di contenimento che modificano le quote originarie oltre alla presenza di opere abusive. Altresì le zone carrabili risultano in parte realizzate in battuto di cemento. Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, nella sua interezza, confina: a nord con proprietà altra ditta su cui in parte vi è uno sconfinamento da parte del confinante, a nord-est con proprietà altra ditta, a est con la stradella di accesso al lotto oggetto di pignoramento appartenente allo stesso lotto ma su cui insiste una servitù di passaggio per il fondo limitrofo confinante a nord, a sud con strada comunale ex Scorciavacca - Montarsi oggi via Nicolosi, a ovest con proprietà altra ditta.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO UNICO

Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U., Ing. Filadelfo Tornabene si evince quanto segue: Dagli atti messi a disposizione dal Comune, anche se è stato depositato un progetto di variante approvato con parere favorevole della commissione edilizia (e di altri Enti), non è mai stata rilasciata concessione edilizia; l'unico progetto amministrativamente regolare e di cui è stata rilasciata concessione edilizia (Prat. 5570 presentata il 10/06/1998- Allegato 5A) è il primo originario del 1998. Per cui il fabbricato risulta realizzato difforme rispetto alla concessione edilizia n. 5720/99 oltre agli altri abusi presenti. DIFFORMITA' SUI LUOGHI: - nel confine lato nord una porzione del terreno oggetto del compendio immobiliare risulta annessa senza titolo di trasferimento e frazionamento, delimitata da recinzione e muro, al lotto contiguo limitrofo di proprietà terza. Dove in parte insiste anche una porzione di un'ampia tettoia con una parete in muratura/calcestruzzo e struttura di legno con manto di copertura a tegole, oltretutto si presume in assenza di autorizzazione paesaggistica, considerato che la proprietà della detta porzione è della debitrice eseguita; presenza di una tettoia e un vano abusivo realizzate a est e nord annessi al fabbricato oggetto di procedura. Altresì, sono state riscontrate alcune modifiche alle aperture interne e esterne dei prospetti; diversa sistemazione delle quote del terreno di contorno al fabbricato rispetto alle previsioni di progetto; presenza di un casotto abusivo realizzato in blocchi

di calcestruzzo e di una cisterna fuori terra in cemento armato, localizzati nella parte sud-ovest del lotto. Pertanto si prevede: la demolizione delle opere abusive, la messa in pristino delle destinazioni d'uso degli ambienti interni come il progetto approvato con prat. 5720/99, ovvero solo il piano terra è a destinazione abitabile. Per il fabbricato e per le opere esterne, escluse quelle abusive da demolire, va presentata una pratica di sanatoria edilizia a tutti gli enti preposti con un progetto ex novo ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/01, secondo le disposizioni dell'art. 14 della L.R. 16/16, e seguire tutto l'iter amministrativo previsto dalla legge per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e la successiva richiesta di abitabilità, tenuto conto degli oneri concessori già corrisposti dal dante causa dell'esecutata. Tra l'altro, alla luce del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune per la perizia del Tribunale, vanno verificati in funzione degli indici fabbricazione per le varie "ZTO" urbanistiche in cui ricade il lotto le dimensioni urbanistiche del progetto approvato e quello da presentare in sanatoria. Pertanto, per la demolizione delle opere abusive, smaltimento materiali di risulta, sistemazione delle aree esterne con movimentazione di terreno previa presentazione di idoneo progetto agli enti preposti, si stima in via presunta e forfettaria, salvo diversi e effettivi costi maggiori o minori al momento non quantificabili, una somma presunta di € 30.000,00, da cui sono escluse eventuali opere da realizzare se richieste dal Comune o dagli altri Enti preposti, che al momento non risultano quantificabili; per la presentazione della pratica di sanatoria compresi di oneri tecnici, aggiornamento planimetria catastale, si stima in via presunta e forfettaria salvo effettivi costi che nasceranno al momento della presentazione delle pratiche, escluse eventuali spese per direzioni lavori, collaudi, conformità impianti e opere connesse, che al momento non quantificabili, una somma presunta e forfettaria pari a € 16.000,00. Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali (Ct) in data 14/02/2023, le Particelle censite al Catasto Terreni del Fg. 15 ai nn. 653 e 1193 ricadono in ZTO "E" Agricola, mentre la particella 1192 in parte ZTO "E" Agricola e in parte in ZTO "C3", ai sensi del PdF (Programma di Fabbricazione) vigente dal 1978 e successivamente con D.A. N. 1240/1990. Inoltre, sulla detta area insistono, per come riferito nel detto certificato i seguenti vincoli: 1) vincolo sismico L.64/74; 2) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39; 3) area su cui è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-1213-14-16 e 17. Sul lotto oggetto di procedura immobiliare insiste una servitù di passaggio carrabile, come rappresentata nella planimetria, come indicata nel contratto di compravendita del dante causa dell'esecutata, a favore del lotto limitrofo posto a nord e di proprietà terza.

DISPONIBILITÀ DEL LOTTO UNICO: Nella disponibilità della debitrice eseguita.

MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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. Coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipano alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; Coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

1) Offerta in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto su supporto analogico-cartaceo devono essere **depositate presso lo studio dell'Avv. Andrea Battaglia in Catania C.so Italia n. 207** entro e non oltre le **ore 13:00** del giorno precedente la data della vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

b) 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;

c) 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);

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

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

2) Offerta in modalità 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, 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.

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); L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: **IBAN: IT57K0503616900CC0451304729**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esec. Immobiliare n. 689/2019 R.G.E. cauzione ed acconto spese**" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

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

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

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

All'offerta 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.

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 il giorno **29 Maggio 2025, ore 09:30:**

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;

qualora venga presentata una sola offerta valida (cartacea o telematica) per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

qualora venga presentata una sola offerta efficace (cartacea o telematica), pari, cioè, almeno al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ai sensi

dell'art. 588 e 589 c.p.c. o il giudice non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte efficaci (cartacee e/o telematiche), si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore agli importi sopra meglio specificati: il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; Il delegato, all'uopo, riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni; Tuttavia, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, si provvederà all'assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, all'aggiudicazione al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c. (e cioè tenendo conto, in ordine d'importanza, dei seguenti criteri: offerta più alta, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella che prevede un termine minore per il pagamento del saldo prezzo, quella depositata per prima);

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo 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 ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

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 saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno 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 della 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.;

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 nel presente avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astetelematiche.it e www.tribunalecatania.it, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'Avv. **Andrea Battaglia, con studio in Catania Corso Italia n. 207** è stato, altresì, nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

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

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;

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;

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; 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. 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.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Esec. Immobiliare n. 689/2019 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.

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.

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

del 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 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;

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;**

Eventuali **istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.** dovranno essere depositate dai creditori dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al Delegato presso il suo studio in Catania C.so Italia 207.

Avvenuto il versamento del prezzo verrà emesso decreto di trasferimento degli immobili secondo le modalità previste dall'art. 586 c.p.c.

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

PUBBLICITÀ' LEGALE

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia di stima saranno visibili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it e www.tribunalecatania.it.

Il presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge (Portale delle Vendite Pubbliche PVP) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.Casa.it, www.Idealista.it e www.Bakeca.it.

INFORMAZIONI UTILI

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

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

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. Inoltre, 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.

Catania, 27/02/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Battaglia

Andrea Battaglia