

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sez. Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato, CF BGNLLC70S47G371J, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell' Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa M. A. Chisari ex art. 591 bis c.p.c. in data 05-07-2023 nel procedimento esecutivo **n. 195- 2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **28 giugno 2024 alle ore 17,00** presso i locali **siti in Catania, Corso Italia 10, piano n. 1, (studio notarile Balestrazzi)**, si procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà **all'apertura delle buste contenenti le offerte su supporto analogico – cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche**, e per l'acquisto senza incanto del sotto descritto bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa e relativi allegati in atti.

L'offerta di acquisto può essere presentata, su supporto analogico-cartaceo (previo contatto telefonico al 3206707677) presso il Delegato alla vendita, in Catania, via Della Fiaccola 14, ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) come da disposizioni di seguito meglio specificate

Le buste presentate con la modalità cartacea, saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità telematica, collegandosi all'area riservata del PGVT, invece, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla**

**vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

**LOTTO UNICO**

Trattasi di un immobile, sito in Giarre (CT), (Loc. Trepunti), via Tomasi di Lampedusa n. 3, composto da un piano seminterrato, destinazione uso: Magazzino, un piano terra, un piano primo, e da un secondo piano; censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, r.c. 661,06 e sub. 21 (ex sub. 11-;magazzino-seminterrato) categoria C/6, classe 6, consistenza catastale 54,00 mq, R.C. 203,59.

Detto immobile confina a Nord con area condominiale, a sud e est con altra ditta a ovest con via Tomasi di Lampedusa.

**Trattasi sostanzialmente di una appartamento per civile abitazione composto: da un piano seminterrato**, la cui destinazione d’uso è Magazzino di 56,90 mq; da un **piano terra**, il cui accesso avviene dalla scala condominiale, in cui si trova ubicato un soggiorno, una cucina, e un wc, di una superficie totale di 55,05 mq; esternamente al piano terra insiste un balcone e una corte delle dimensioni complessive di 77,66 mq. Nella parte di dimensione 3,50 x 2,45 ml è stata realizzata una struttura precaria in legno; da un **piano primo**, ove si trovano ubicate 3 camere da letto, uno spogliatoio e un wc, accessibili attraverso un grande disimpegno, con una superficie complessiva di circa 55,00 mq. Tutte le camere hanno accessi esterni per una superficie totale di 18,35 mq di superfici balconate; e da un **piano secondo**, costituito da un sottotetto, ove si trova ubicato il locale di sgombero e un wc delle dimensioni complessivi di 31,80 mq. Esternamente si trova ubicata una terrazza delle dimensioni di 6,85x3,10 ml.

L’accesso dal locale seminterrato al piano terra è in comune con i proprietari degli altri appartamenti, mentre l’accesso dal piano terra al piano primo e secondo, avviene attraverso la scala privata interna all’appartamento.

**L’esperto tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile, ha reputato opportuno procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto.**

**L’immobile in atto è occupato dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.**

**Situazione urbanistica e catastale:**

Dalla consulenza tecnica d’ufficio a firma dell’esperto stimatore , risulta:

*“...Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto ubicato al civico n. 3 di via Tomasi di Lampedusa in Giarre (CT). Detto appartamento, identificato catastalmente nel Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 995, Sub. 2, categoria A/2, classe 6, vani 8, r.c. 661,06 e sub. 21 (ex sub. 11) categoria C/2, classe 6, consistenza catastale 54,00 mq r.c. 203,59.*

*Detto immobile confina a Nord con area condominiale, a sud e est con altra ditta a ovest con via Tomasi di Lampedusa. L'immobile è composto da un piano seminterrato la cui destinazione d'uso è Magazzino per una superficie di 56,90 mq. Al piano terra, il cui accesso è dalla scala condominiale, si trova ubicato un soggiorno delle dimensioni di 9,50x3,55 ml, una cucina delle dimensioni di 3,85x3,30 e 2,80x1,75 ml e un wc delle dimensioni di 2,85x1,60 ml per una superficie totale di 55,05 mq; esternamente al piano terra insiste un balcone delle dimensioni di 1,55x2,40 ml e una corte delle dimensioni di 14,70x4,70 ml 3,50x2,45 ml per un totale di 77,66 mq. Nella parte di dimensioni 3,50x2,45 ml è stata realizzata una struttura precaria in legno. Al piano primo sono ubicate 3 camere da letto, uno spogliatoio e un wc. I vani sono accessibili attraverso un grande disimpegno, il primo vano ha dimensioni 3,10x3,90 ml da questa si accede allo spogliatoio delle dimensioni di 1,80x2,90 ml; il secondo vano ha dimensioni 3,90x2,60 ml il terzo vano ha dimensioni 2,50x3.35 ml, per una superficie totale di circa 55,00 mq. Tutte le camere hanno accessi esterni per una superficie totale di 18,35 mq. Al piano secondo si trova ubicato il locale di sgombero delle dimensioni di 8,25x3,55 ml e un wc delle dimensioni di 1,15x3,35 ml per una superficie coperta totale di 31,80 mq. Esternamente si trova ubicata una terrazza delle dimensioni di 6,85x3,10 ml.*

*I dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi con quanto in atti. Il piano seminterrato risulta suddiviso in vani, seppur con strutture vetrate di facile rimozione, inoltre la destinazione catastale non è conforme a quanto indicato nell'atto di acquisto; seppur la modifica non incide nel carico urbanistico dell'immobile è difforme a quanto riportato; al piano terra insiste una struttura precaria e al piano secondo è stato realizzato un vano wc....*

*L'immobile, ubicato in un tranquillo contesto residenziale, decentrato rispetto al centro abitato del Comune di Giarre, si trova a sud-est rispetto la zona industriale di Giarre, ed è molto ben collegato alle più importanti arterie stradali che lo collegano a Catania, nonché agli altri comuni dell'hinterland catanese, primo, fra tutti, Mascali, Acireale e Riposto. L'importante centro commerciale denominato "Emmezzeta" è a pochi minuti d'auto. L'appartamento si presenta con una buona distribuzione interna, ampi vani e comode terrazze. Le finiture, complessivamente, sono in buono stato, e in buone condizioni, pulite e prive di ammaloramenti dovuti ad invecchiamento, e classificabili come finiture di medio pregio. Parti comuni (n.d.r.: ritenute comuni dallo scrivente), sono l'ingresso al piano terra e la corsia che porta ai vani garage.*

*La planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi*

*Per come da certificato del 07/06/2023 emesso dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giarre, risulta che la particella 995 del foglio 65 ricade interamente in zona C3 consolidata e di completamento.*

*Per l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2609 del 05/08/2008 e da allora non risultano presentate istanze come da comunicazione del comune.*

*Per come da note a piè di pagina del paragrafo 1.g., al piano seminterrato il vano risulta suddiviso con strutture di facile rimozione, sul terrazzo al piano terra insiste una struttura precaria delle dimensioni di 2,45x2,80 ml circa, al secondo piano è stato realizzato un vano wc. Tali opere si possono ritenere abusive, in*

quanto non espressamente indicata né negli elaborati grafici catastali e dall'accertamento fatto presso gli uffici comunale di Giarre non esiste nessuna pratica

Trattasi di modestissimi abusi, tali per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente ripristinare lo stato dei luoghi, anziché avanzare istanza per un suo possibile condono. Viene, di seguito, resa una stima dei costi per ripristinare lo stato dei luoghi, conformemente per come da elaborati grafici in catasto e presso uffici tecnici comunali: 1. Demolizione tramezzi posti al piano seminterrato: .....circa m (6,80+3,60) x m 3 x €/mc 10,00 = € 312,00 2. Smontaggio struttura precaria posta al piano terra: ....a corpo = € 700,00 3. Demolizione vano wc posto al piano secondo .....a corpo = € 800,00 4. Trasporto a rifiuto:.....a corpo = € 500,00 5. Inoltre, si rende necessario l'impegno di un operaio specializzato, coadiuvato da un operaio comune, per un periodo di 3 giorni.....€ 397,12x3= 1191,36 -----  
----- Sommano (da 1. a 3.) 3.503,36 €

Trattasi di un modestissimo abuso, tale per cui risulta, a parere dello scrivente, molto più conveniente ripristinare lo stato dei luoghi, anziché avanzare istanza per un suo possibile condono. Tuttavia l'istanza di condono può essere presentata ai sensi della L.R. Art.20 L.R. 04/2003 per l'Autorizzazione di Verande e Tettoie Amovibili, mentre per gli altri abusi si può presentare una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso da garage a magazzino..."

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto cui si rinvia anche per tutto ciò che concerne 'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, **ove le normative di tempo vigenti lo consentano.**

**Disponibilità del bene: l'immobile è occupato ma nella disponibilità del Custode.**

**Prezzo base: € 151.247,36 (Euro centocinquantunoduecentoquarantasette/36)**

**Offerta minima: € 113.435,52 (Euro centotrediciquattrocentotrentacinque/52) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione:** non inferiore al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (Euro tremila e cinquecento euro)**

**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: Proc. Esec. N. 195-2021 R.G.E. – TRIB. di Catania-**

**IBAN: IT 74 Q 05036 16900 CC0451303197**

**Bonifico con causale: "Proc Esecutiva n. 195-2021 R.G.E., cauzione ed acconto spese". (solo in**

## caso di presentazione telematica dell'offerta)

\*\*\* \*\*

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

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo il delegato alla vendita, in Catania, via Della Fiaccola 14, **previo appuntamento telefonico**, tel **3206707677**.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia [offertapvp.dgsiaiusiziacerit](mailto:offertapvp.dgsiaiusiziacerit) e si intende depositata solo al momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia.

**Tutte le offerte devono essere presentate, con la specifica modalità di seguito indicata, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 27 giugno 2024 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), previo appuntamento da concordarsi telefonicamente 3206707677.**

Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

**In caso di offerta telematica, il bonifico, dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica..**

**Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle “Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste” allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate anche sul sito del Tribunale di Catania [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it).**

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo e altre telematiche, il delegato inviterà offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/sessanta secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

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

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà 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.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.

Il delegato/professionista avv. Lidia L.S. Bagnato, nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili *ex art. 560 c.p.c.*, 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.

Si avvisano, inoltre, i creditori che eventuali istanze di assegnazione *ex art. 589 c.p.c.* dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso il Delegato, in Catania, Via Della Fiaccola 14, **previo appuntamento da concordarsi telefonicamente;**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata.

**L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.**

Dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditati sul conto corrente del disponente al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

**L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

\*\*\* \*\*

**-In nessun caso** il delegato può dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;

-Le buste contenente le offerte analogiche saranno aperte al momento della vendita;

-Nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

**-Il termine per il versamento del prezzo** da parte dell'offerente /aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;

**-Se il saldo del 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 del quale,**

**laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.**

### **RENDE NOTO**

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

**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ORDINANZA DI VENDITA, nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE UMMOBILIARI SINCRONE MISTE.**

- 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; , 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 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, operando congrua riduzione del prezzo.

- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it)).

- 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione

- 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 giudiziari 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.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo del 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 prezzo sarà effettuato dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile a "Procedura esecutiva immobiliare n. 195-2021 R.G.E. . .", in caso di revoca dell'aggiudicatario, 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 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. 2855c.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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

\*\*\* \*\*

**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.** 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 e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D:M. 227/2015.**

#### INFORMAZIONI UTILI

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come accennato, la richiesta di visita al bene deve avvenire, in tempo utile, tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per

la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Professionista Delegato e Custode, Avv. Lidia L. S. Bagnato, nei giorni martedì e giovedì ore 16,00 alle ore 18,30, **previo contatto telefonico**, (Tel.3206707677) (Email: lidiabagnato@yahoo.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di via Crispi, al piano primo è attivato 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 compilazione e presentazione dell'offerta telematica per la partecipazione alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare il servizio dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dalla scheda del bene di proprio interesse, cliccare a destra su pulsante **Prenota assistenza**, (deposito offerta telematica, rilascio firma digitale e PEC).

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico. – Edicom Finance S.R.L. ai seguenti recapiti:

- I nostri uffici sono a vostra disposizione dal Lunedì al giovedì dalle ore 09:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00
- centralino: 0418622235
- email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it).
- [Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, ordinanza di vendita e nella relazione peritale ed i relativi allegati, e nelle disposizioni generali in materia di vendita immobiliare sincrone miste.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);
- [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.immobiliaretribunali.it](http://www.immobiliaretribunali.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it),

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet, Casa.it, Idealista.it e bakeca.it.;

-

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

Catania lì 29 marzo 2024

Il Professionista Delegato

*Lidia Lucia Sofia Bagnato*

# TRIBUNALE DI CATANIA

## AVVISO DI VENDITA

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (**esclusi i giorni festivi**) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

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

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

## **B) OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](http://hiip://venditepubbliche.giustizia.it)

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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 195-2021 R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque *giorni* prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

**All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (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 nel luogo, giorno e ora previsti per l'esame delle offerte, come da avviso di vendita.

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/sessanta 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 analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

## **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

## **AVVERTENZE**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

## **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

## **MANUALI PER L'UTENTE**

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Catania, 29 marzo 2024

Il Professionista Delegato

*Lidia Lucia Sofia Bagnato*