

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

Ex artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c. e art. 22 D.M. 32/2015

Procedura Esecutiva n. 921/2018 RGE

Il sottoscritto Avv. Simone Melato, con studio in Catania, via Enrico Adolfo Pantano n. 93, Tel./Fax n. 095.3788078, E-mail simonemelato@yahoo.it, indirizzo P.E.C. simone.melato@pec.ordineavvocaticatania.it, delegato con ordinanza resa dal sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in data 23.02.2023, alle operazioni di vendita del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 921/2018 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 18:30**, presso il proprio studio sito in Catania, Via Enrico Adolfo Pantano n. 93, si procederà alla **vendita sincrona mista in 2 lotti**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, 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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO N. 2: Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT), via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo, censito al catasto fabbricati al foglio 18, particella 1016, sub 3, categoria A/7, mq. 199,60.

Situazione urbanistica e catastale

La perizia del CTU evidenzia che L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Zafferana Etnea Prot. n. 2933 del 10/02/2021, è emerso che per la realizzazione dell'immobile risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione edilizia rilasciata in data 26/02/1977 Pratica n. 4455 Prot. 1059 per la realizzazione di un edificio composto da un piano terra e da un piano primo, ma realizzato in difformità rispetto al progetto approvato;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 Prot. 5871 del 06/09/1980;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria Pratica n. 1091 Prot. n. 3802 del 31/03/1987 ai sensi della Legge n. 47/85;

Inoltre a seguito di eventi sismici risultano:

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 348 del 09/11/2002, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 29/10/2002;

-Richiesta di contributo per danni all'edificio causati dal sisma del 29/10/2002 Prot. n. 4135 del 06/03/2006. Tale richiesta risulta istruita ma non approvata. Infine in data 20/01/2009 Prot. n. 1019 è stato comunicato alla ditta proprietaria dell'immobile danneggiato l'avvio di rigetto dell'istanza di contributo.

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 494 del 18/02/2019, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 26/12/2018 "Terremoto di Santo Stefano".

E' stato inoltre evidenziato in seno alla CTU che:

1) Una porzione della corte, censita al catasto urbano part.Illa 1016 sub 1 come bene comune non censibile ai sub 2-3-4 e tutti oggetto di esecuzione, è occupata da una parte di edificio con rispettiva area di pertinenza dall'immobile riportato al catasto urbano con part.Illa 1015, di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva;

2) Diversa posizione dell'immobile censito al catasto urbano part.Illa 927 di proprietà di altra ditta confinante a nord e ad est con la corte appartenente alla part.Illa 1016;

3) L'accesso alla corte, da via Tenente Scuderi n. 38, di pertinenza dell'edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale, scaturente dalla demolizione di un edificio di proprietà del debitore eseguito ma non facente parte della procedura esecutiva ed ancora censito al catasto urbano con part.lla 444 sub 1-2;

4) Una porzione della part.lla 444 (oggi corsia di accesso ex fabbricato demolito) è occupata dall'edificio e dall'area di pertinenza della part.lla 1015.

Il CTU ha altresì evidenziato che dovranno essere effettuate le seguenti procedure catastali ed edilizie: a) Dovrà essere effettuata una rettifica dei confini delle particelle coinvolte con l'esatta delimitazione degli immobili e delle relative pertinenze. Frazionamento di una porzione di corte appartenente alla particella 1016 sub 1 e fusione della stessa alla particella 1015. Una porzione posta a nord della particella 927 dovrà essere accorpata alla particella 1016, invece la porzione posta ad est dovrà essere accorpata alla particella 927 in quanto già occupata dalla costruzione. La particella 444 con il relativo edificio ormai demolito dovrà essere fusa con la corte della particella 1016 sub 1, oppure gravarla con una servitù di passaggio a favore della particella 1016. Una porzione della particella 444 dovrà essere accorpata alla particella 1015, in quanto di fatto di pertinenza della stessa; b) Completamento della procedura in sanatoria relativa alla prat. n. 1091 del 31/03/1987, con la consegna della documentazione e dei pagamenti ancora mancanti; c) realizzazione di un intervento di consolidamento statico e adeguamento sismico con procedura SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e deposito al Genio Civile, sull'intero edificio oggetto di esecuzione riportato al catasto urbano al foglio 18 particella 1016 sub 2-3-4, teso a ripristinare le condizioni pre-sisma, così come stabilito dalle due ordinanze di inagibilità emanate dal Sindaco di Zafferana Etnea. Tale intervento inoltre dovrà far conseguire sempre all'intero edificio, compreso il sottotetto, un maggior grado di sicurezza sismica, così come stabilito dalla normativa di settore vigente; d) Pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il totale delle spese da sostenere per regolarizzare l'intero edificio composto da tre unità immobiliari appartenente alla stessa procedura esecutiva, con la realizzazione di tutte le opere e i procedimenti edilizi e catastali, può ragguagliarsi come segue:

- Opere di consolidamento con pratica al Genio Civile € 80.000;
- Completamento pratica di sanatoria per la regolarità urbanistica € 10.000,
- Regolarizzazione catastale € 6.000;
- Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.500;

Pertanto le spese complessive da sostenere, a carico delle tre unità immobiliari costituenti l'intero edificio, sono pari a € 97.500.

Quota da sostenere a carico di ciascuna unità immobiliare è quindi pari ad un terzo del totale, e quindi pari a circa € 32.500,00.

Si rileva inoltre che l'immobile facente parte del lotto in questione al momento non risulta in uso perché incompleto, in particolare risultano realizzate solamente le tamponature esterne e le tramezzature interne, il resto è inesistente.

Si rileva inoltre che non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'appartamento viene riportato al catasto urbano come immobile completo, invece di fatto si trova in corso di costruzione già da anni e non abitabile, andava catastato come immobile in corso di costruzione. Tali difformità riscontrate devono essere sistemate con una nuova pratica di catastale con DOCFA.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it www.astegiudiziarie.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.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato anche se non abitabile in quanto ancora in corso di costruzione privo di impianti e servizi.

Prezzo base: € 17.615,85 (Euro diciassettemilaseicentoquindici/85)

Offerta minima: € 13.211,89 (Euro tredicimiladuecentoundici/89) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Cauzione: Pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 3: Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT), via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano secondo, censito al catasto fabbricati al foglio 18, particella 1016, sub 3, categoria F3, mq. 199,60.

Situazione urbanistica e catastale

La perizia del CTU evidenzia che L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Zafferana Etnea Prot. n. 2933 del 10/02/2021, è emerso che per la realizzazione dell'immobile risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione edilizia rilasciata in data 26/02/1977 Pratica n. 4455 Prot. 1059 per la realizzazione di un edificio composto da un piano terra e da un piano primo, ma realizzato in difformità rispetto al progetto approvato;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 Prot. 5871 del 06/09/1980;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria Pratica n. 1091 Prot. n. 3802 del 31/03/1987 ai sensi della Legge n. 47/85;

Inoltre a seguito di eventi sismici risultano:

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 348 del 09/11/2002, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 29/10/2002;

-Richiesta di contributo per danni all'edificio causati dal sisma del 29/10/2002 Prot. n. 4135 del 06/03/2006. Tale richiesta risulta istruita ma non approvata. Infine in data 20/01/2009 Prot. n. 1019 è stato comunicato alla ditta proprietaria dell'immobile danneggiato l'avvio di rigetto dell'istanza di contributo.

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 494 del 18/02/2019, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 26/12/2018 "Terremoto di Santo Stefano".

E' stato inoltre evidenziato in seno alla CTU che:

1) Una porzione della corte, censita al catasto urbano part.Illa 1016 sub 1 come bene comune non censibile ai sub 2-3-4 e tutti oggetto di esecuzione, è occupata da una parte di edificio con rispettiva area di pertinenza dall'immobile riportato al catasto urbano con part.Illa 1015, di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva;

2) Diversa posizione dell'immobile censito al catasto urbano part.Illa 927 di proprietà di altra ditta confinante a nord e ad est con la corte appartenente alla part.Illa 1016;

3) L'accesso alla corte, da via Tenente Scuderi n. 38, di pertinenza dell'edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale, scaturente dalla demolizione di un edificio di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva ed ancora censito al catasto urbano con part.Ille 444 sub 1-2;

4) Una porzione della part.Illa 444 (oggi corsia di accesso ex fabbricato demolito) è occupata dall'edificio e dall'area di pertinenza della part.Illa 1015.

Il CTU ha altresì evidenziato che dovranno essere effettuate le seguenti procedure catastali ed edilizie: a) Dovrà essere effettuata una rettifica dei confini delle particelle coinvolte con l'esatta delimitazione degli immobili e delle relative pertinenze. Frazionamento di una porzione di corte appartenente alla particella 1016 sub 1 e fusione della stessa alla particella 1015. Una porzione posta a nord della particella 927 dovrà essere accorpata alla particella 1016, invece la porzione posta ad est dovrà essere accorpata alla particella 927 in quanto già occupata dalla costruzione. La particella 444 con il relativo edificio ormai demolito dovrà essere fusa con la corte della particella 1016 sub 1, oppure gravarla con una servitù di passaggio a favore della particella 1016. Una porzione della particella 444 dovrà essere accorpata alla particella 1015, in quanto di

fatto di pertinenza della stessa; b) Completamento della procedura in sanatoria relativa alla prat. n. 1091 del 31/03/1987, con la consegna della documentazione e dei pagamenti ancora mancanti; c) realizzazione di un intervento di consolidamento statico e adeguamento sismico con procedura SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e deposito al Genio Civile, sull'intero edificio oggetto di esecuzione riportato al catasto urbano al foglio 18 particella 1016 sub 2-3-4, teso a ripristinare le condizioni pre-sisma, così come stabilito dalle due ordinanze di inagibilità emanate dal Sindaco di Zafferana Etnea. Tale intervento inoltre dovrà far conseguire sempre all'intero edificio, compreso il sottotetto, un maggior grado di sicurezza sismica, così come stabilito dalla normativa di settore vigente; d) Pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Il totale delle spese da sostenere per regolarizzare l'intero edificio composto da tre unità immobiliari appartenente alla stessa procedura esecutiva, con la realizzazione di tutte le opere e i procedimenti edilizi e catastali, può ragguagliarsi come segue:

- Opere di consolidamento con pratica al Genio Civile € 80.000;
- Completamento pratica di sanatoria per la regolarità urbanistica € 10.000,
- Regolarizzazione catastale € 6.000;
- Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.500;

Pertanto le spese complessive da sostenere, a carico delle tre unità immobiliari costituenti l'intero edificio, sono pari a € 97.500.

Quota da sostenere a carico di ciascuna unità immobiliare è quindi pari ad un terzo del totale, e quindi pari a circa € 32.500,00.

Si rileva inoltre che non vi è corrispondenza tra i titolati catastali e quelli reali, perché non è stata effettuata la riunione di usufrutto dopo la morte di Torrisi Anna, avvenuta in data 02/11/2000. Inoltre l'appartamento in oggetto posto al piano secondo è stato catastato come immobile in corso di costruzione mentre di fatto è completo ed abitato.

Non sussiste pertanto corrispondenza catastale. Tali difformità riscontrate devono essere sistemate con una nuova pratica di catastale con DOCFA.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it www.astegiudiziarie.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.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato ex art. 560 c.p.c. in quanto residente da oltre 20 anni.

Prezzo base: € 50.526,48 (Euro cinquantamilacinquecentoventisei/48)

Offerta minima: € 37.894,86 (Euro trentasettemilaottocentonovantaquattro/86)

pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Cauzione: Pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: procedura esecutiva n. 921/2018

R.G. Es. Imm. IBAN IT25I0503616900CC0451302739

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 su supporto analogico – cartaceo ovvero con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta analogica cartacea

L'offerente potrà depositare offerta d'acquisto **fino alle ore 13:00 del 27 febbraio 2025 nei giorni di martedì dalle ore 17.30 alle ore 19.30 e di giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00**, previo appuntamento presso lo studio del professionista delegato in Catania via Enrico Adolfo Pantano n. 93.

Le offerte di acquisto saranno esaminate il giorno **28 febbraio 2025 ore 18:30** nel luogo sopra indicato e 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 una dichiarazione, in regola con il bollo, recante, a pena di inefficacia:

- 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 i quali 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 d'identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un

assegno circolare non trasferibile intestato al delegato **Avv. Simone Melato nq** 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).

Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

Offerta telematica

Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> **entro le ore 13,00 del 27 febbraio 2025**, inviandole **all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; pertanto entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena 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 su indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 921 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, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

L'offerta 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 minorenni, 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 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, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

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

Si precisa, inoltre, che:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova 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 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 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 considerati, 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;
- 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.
 - tutte le attività relative alle offerte analogiche cartacee, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio;
 - 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 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 "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 921/2018 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.
- 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.

Infine, il professionista delegato dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il proprio studio in Catania, via Enrico Adolfo Pantano n. 93.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso ogni lunedì e mercoledì previo appuntamento (tel. 095.3788078 – E-mail simonemelato@yahoo.it).

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, nonché sui siti internet casa.it, idealista.it, Kijiji-EbayAnnunci e www.reteaste.tv. Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno 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 richiedere l'assistenza di cui sopra cliccare dalla scheda del bene sul sito **astegiudiziarie.it** sul pulsante **Prenota assistenza**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211;
- email: aste@fallco.it

Catania, 15.10.2024

Il professionista delegato

Avv. Simone Melato nq