

95129 CATANIA

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZ. CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 401/2013 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c)

L'avv. Francesco Spina, con studio in Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. e nominato referente della procedura esecutiva indicata in epigrafe, giusta l'ordinanza emessa in data 03.09.2024 dalla dott.ssa dott.ssa Cristiana Delfa, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

PREMESSO

- che i tre precedenti tentativi di vendita senza incanto sono andati deserti per mancanza di offerenti;
- che, giusta l'ordinanza di vendita telematica con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c. del 03.09.2024, occorre esperire un nuovo tentativo di vendita telematica del bene immobile pignorato al medesimo prezzo base dell'ultimo esperimento di vendita rimasto infruttuoso (del 08.06.2024);

AVVISA

Che il giorno **12 febbraio 2025, alle ore 11:30**, presso il suo studio di Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo, si procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni 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 il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., utilizzando la piattaforma www.spazioaste.it

(PGVT).

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO:

- *Appartamento in Catania (CT), Via Fortino Vecchio n. 79, al piano terra, con superficie utile di circa mq 49,00, composto da un vano più cucina e accessori.*

Prezzo base: Euro 27.563,00 (ventisettemilacinquecentosessantatre/00).

Offerta minima: Euro 20.673,00 (ventimilaseicentosestantatre/00), pari al 75% del detto prezzo base (con arrotondamento per eccesso senza decimali).

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00 (cinquecento/00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che sia in fase di presentazione dell'offerta che in fase di rilancio in aumento in caso di gara **non è consentito l'inserimento di importi con decimali**. Qualunque offerta o rilancio che contenesse decimali, verrà dal delegato arrotondata per eccesso all'euro superiore.

Conto corrente intestato alla procedura esecutiva:

IBAN IT 86 I 05036 16900 CC 045 130 4551 – indicare quale causale del bonifico per cauzione (solo in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematica) “Proc. Esecutiva n. 401 - 2013 R.G.E., cauzione ed acconto spese”.

I beni in questione sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astalegale.net 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.

Il delegato/professionista avv. Francesco Spina, con studio in Catania, Viale Jonio n. 125, è stato nominato anche custode giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

LE EVENTUALI RICHIESTE DI VISIONE DEI BENI IMMOBILI dovranno essere inoltrate utilizzando esclusivamente il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

DATI CATASTALI:

L'immobile in questione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, **foglio 69, p.lla 13100, sub 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani**, superficie catastale totale mq. 46, rendita Euro 189,80, indirizzo via Fortino vecchio n. 77, p. t.

Dalle relazione di consulenza tecnica di stima in atti – redatta dal C.T.U. dott. Arch. Maria Guardia Manuli in data 01.10.2015 – emerge quanto segue:

DESCRIZIONE:

L'immobile in questione è un appartamento ad uso abitativo sito in Catania, Via Fortino Vecchio n. 79, al piano terra. Esso è posto all'interno di un fabbricato edilizio composto di cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, in una zona semi-centrale del comune di Catania (via Fortino Vecchio, angolo via delle Calcare e via Geremia).

L'immobile in questione è allocato al piano terra, subito dopo l'androne condominiale ed il primo corpo scala (sul lato sinistro). All'appartamento si accede tramite una porta in ferro.

L'appartamento è così composto: ingresso/disimpegno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, cucina, lavanderia e bagno.

L'appartamento prospetta su due fronti: a Nord-ovest su via Fortino Vecchio, a Sud-Est su cortile condominiale.

La superficie coperta è approssimativamente di 49 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile è libero e sgombro da persone e cose.

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalla perizia di stima in atti, a firma del C.T.U. dott. Arch. Maria Guardia Manuli, emerge che l'immobile è stato realizzato giusta il provvedimento n° 137 rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data 12/07/1954 e progetto esecutivo n° 217/1955, con successiva variante approvata con provvedimento n° 442 rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data 13/12/1955.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero

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

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate su supporto analogico – cartaceo, ovvero con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT), ossia la società designata Astalegale.net S.p.a., tramite il sito www.spazioaste.it

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta analogica cartacea

Le offerte di acquisto analogiche-cartacee devono essere depositate, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte**, presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita, sito in Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo.

Le offerte di acquisto saranno esaminate dal sottoscritto professionista delegato il giorno 12 febbraio 2025, alle ore 11:30, nel luogo sopra indicato e dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**.

Sulla **prima busta** dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – nonché il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna (né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro). All'interno di tale prima busta dovrà essere inserita **una seconda busta, anch'essa sigillata**, sulla quale dovranno essere indicati il numero di ruolo generale della procedura e il lotto-bene per cui viene fatta l'offerta; nella seconda busta deve essere inserita l'offerta.

L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo (Euro 16,00), 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione all'acquisto da parte del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il

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 nel presente 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 avere preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella seconda 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. Francesco Spina per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di CAUZIONE, 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).

Ai sensi dell'art. 571, co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, 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**, al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT), ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita**, inviandole all'indirizzo **PEC** del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; pertanto **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica dovrà essere stata generata.**

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 dovrà essere 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 avere 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 minuti 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 sopra indicato.** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il detto bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 401-2013 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 al quale 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 italiano 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 co. 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**, 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 dove 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**, dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la eventuale 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, che verranno determinate dal delegato);

- 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

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, invece, hanno formulato **l'offerta con modalità telematica** partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del **Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ad essi 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 telematica.

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 nel presente avviso di vendita.

Il delegato redigerà 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 presentate su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta. In caso di adesione degli offerenti alla gara il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** successivi 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 anche provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento e per 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 c.p.c.

Si precisa, inoltre, che:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, inoltrando al sottoscritto delegato/custode giudiziario – esclusivamente tramite il PVP - una richiesta di apposito appuntamento;

- 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. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.;

- la partecipazione alla vendita implica la conoscenza 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 dare 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli 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 una 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 integrata e modificata dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti – a sue cure e spese - 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 sottoscritto professionista delegato nel suo studio di Catania, Viale Jonio n. 125, piano secondo;

- 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;

- **ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.** In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, co. 6, c.p.c. (come modificato dalla L. n. 8 del 28 febbraio 2020) e le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della 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. Sono a carico dell'aggiudicatario la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per le attività relative al trasferimento dell'immobile e tutte le spese concernenti l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

- come previsto dall'art. 585, co. 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, concedendo iscrizione di 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. 401-2013 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, ai sensi dell'art. 41 del cit. D. L.vo, entro il termine previsto 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 sottoscritto delegato (giusta l'apposita nota riepilogativa che sarà redatta dall'istituto nel termine di quindici giorni dall'aggiudicazione). A tal proposito **SI DÀ AVVISO AL CREDITORE FONDIARIO che, entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, dovrà fare pervenire al professionista delegato la nota riepilogativa del credito, dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 cod. civ.**

L'eventuale somma residua dovrà essere versata dall'aggiudicatario alla procedura esecutiva con le modalità già indicate. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale quietanza rilasciatagli dall'Istituto di credito.

Infine, SI DÀ AVVISO AI CREDITORI che LE COPIE di eventuali ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 589 C.P.C. dovranno essere depositate, entro dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente al sottoscritto delegato, presso il suo studio di Catania, Viale Jonio n. 125.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del delegato ogni martedì e giovedì, dalle ore 17:30 alle ore 19:30, previo appuntamento (tel. 095 372654 – email: spinafran@virgilio.it).

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e l'elaborato peritale relativo alla stima degli immobili posti in vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, www.reteaste.tv, www.asteimmobili.it e www.portaleaste.com.

Il presente avviso di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante la 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 comunque una mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile nei seguenti casi:

- se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- 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.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure

potrà contattare il call-center al numero 0586.20141 o al numero verde ad addebito ripartito 848.58.20.31 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 seguenti manuali per gli utenti:

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

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi n. 268, al piano primo è attivo lo SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE con ricevimento **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.

Catania, 3 dicembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Francesco Spina