

STUDIO LEGALE
AVV. MICHELE SANGIORGIO
c.so delle Province, 197
95128 Catania
Tel. 095.436326
e-mail: michele.sangiorgio@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Terza Sezione Civile

Avviso di vendita telematica con modalità sincrona mista

@@@@@

Il sottoscritto avv. Michele Sangiorgio, quale Professionista Delegato nominato con Ordinanza emessa in data 08/07/2021 dal Giudice del Tribunale di Catania, III Sezione Civile, dott.ssa Mariapaola Sabatino, nella procedura portante il n. 14817/2016 R. G.,

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2025 h. 09:30**, presso l'Ufficio Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. in Catania, Corso delle province, 203 – Scala E, procederà alla **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, della seguente unità immobiliare:

- piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un edificio sito in Paternò via Napoli n. 47, di circa 210 mq., identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 61, particella 3324 sub 1, categoria A/2, Classe 2, cons. catastale 8 vani, rendita catastale € 495,80.

Il tutto come meglio descritto nella perizia redatta dalla Dott. Cons. Geom. Dora Coniglione.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della vendita ricade in Zona Residenziale Consolidata.

L'01/03/1995, è stata presentata al Comune di Paternò una Domanda di Concessione in Sanatoria, ex Legge n. 724/1994, con prot. n. 7674-7675 e, a

seguito del versamento sia delle oblazioni che dei contributi per gli oneri di urbanizzazione, è stata rilasciata la concessione in sanatoria portante il n. 3202 del 29/09/2014.

L'esperto ha accertato che *"dal confronto tra i rilievi metrici effettuati e i documenti ufficiali acquisiti si è riscontrata l'assenza di un tramezzo di separazione fra il locale garage e il vano adiacente ad Est. Tale tramezzo delimitante la superficie del garage risulta indicato sia nella planimetria catastale che nel progetto depositato al Comune di Paternò a corredo della Domanda di Concessione in Sanatoria"*.

L'esperto ha, pertanto, accertato che *"la planimetria catastale dell'immobile in oggetto non è conforme allo stato attuale dei luoghi"*.

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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, 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. Né potranno essere pretesi oneri di qualsiasi genere, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai precedenti proprietari.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita fissando appuntamento con il Professionista Delegato.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SINCRONA MISTA

Il prezzo base d'asta è di € 60.750,00

Offerta minima (pari al 75%) - € 45.562,50

**Codice IBAN del c/c intestato alla procedura: IT 46 G 05036 16900
CC0451300862**

In caso di presentazione di più offerte efficaci si procederà alla **gara sull'offerta più alta** tra gli offerenti regolari **con offerte minime in aumento di € 1.800,00**

Chiunque è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile oggetto della vendita personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale ex art. 579 c.p.c..

L'offerta di acquisto potrà essere depositata tramite il supporto analogico-cartaceo oppure con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

L'offerta di acquisto tramite il supporto analogico-cartaceo deve essere depositata **entro le ore 13,00 del 26/03/2025** - giorno antecedente l'esame delle offerte - e ciò **presso lo studio del Professionista Delegato avv. Michele Sangiorgio in Catania, corso delle Province n. 197**. L'offerta dovrà essere contenuta 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 di 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 sulla busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta. L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene formulata; c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 45.562,50, vale a dire di oltre un quarto al prezzo base di € 60.750,00, e ciò a pena di inefficacia dell'offerta; d) il termine del pagamento del prezzo che, comunque, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione. Sarà possibile indicare un termine inferiore a centoventi giorni e l'indicazione di tale termine costituirà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione dell'offerta migliore; e) l'espressa indicazione di aver preso visione della c.t.u..

All'interno di questa seconda busta chiusa dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa, a pena di inefficacia dell'offerta: a) una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente [escluse, quindi, le patenti auto rilasciate dalla motorizzazione]; b) un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile allegare un assegno circolare non trasferibile per un importo più alto del 10% del prezzo offerto e questa circostanza verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione dell'offerta migliore).

L'offerta di acquisto in modalità telematica deve essere depositata personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta

Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, **entro le ore 13,00 del 26/03/2025** - giorno antecedente l'esame delle offerte - inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia 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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a “Causa Civile n. 14817/2016 contro Carbonaro Angelo + 1 Vinc. Ord. G.E. Tribunale di Catania” il cui Codice IBAN è: **IT 46 G 05036 16900 CC0451300862**. In caso di rifiuto all'acquisto tale importo sarà trattenuto a beneficio della procedura.

Il bonifico, con causale “Tribunale di Catania n. 14817/2016 R.G. – 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 il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

L'offerta dovrà contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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). Qualora l'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. 2, comma 2, del D.M- n. 32 del 26/02/2015. 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, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata

per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno 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 giustifica i poteri; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende il giudizio; c) l'anno e il numero di ruolo generale del giudizio; d) il numero o i dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene formulata; e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita; f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 45.562,50, vale a dire di oltre un quarto al prezzo base di € 60.750,00, e ciò a pena di inefficacia dell'offerta; h) il termine del pagamento del saldo prezzo che, comunque, non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, ma sarà possibile indicare un termine inferiore a centoventi giorni e l'indicazione di tale termine costituirà circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione dell'offerta migliore; i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. E' possibile il versamento di una cauzione più alta e tale circostanza verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta; l) la data l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; n) 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; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste; p) l'espressa indicazione di aver preso visione della c.t.u..

All'offerta dovranno essere allegati: a) copia di valido documento di identità [escluse, quindi, le patenti auto rilasciate dalla motorizzazione] e copia del codice fiscale dell'offerente; b) 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; c) 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. 22/2015); d) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); e) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, del certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; h) nel caso in cui l'offerta viene 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 casella elettronica certificata.

In ordine alle modalità di svolgimento della vendita, si specifica che:

a] le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelli concernenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato solo il giorno della vendita, vale a dire il **27/03/2025 alle ore 09:30;**

b] gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., accedendo alla stessa tramite le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;

c] in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci offrirà il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano ulteriori rilanci;

d] in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo nel minor tempo indicato nell'offerta o, in mancanza nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché gli 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 dieci giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 cod. civ. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi il giorno fissato per la vendita non partecipi fisicamente o, in caso di offerta telematica, non si connetta, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà, con decreto, la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà nuova vendita all'esito della quale, qualora 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..

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" e nelle allegate "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste".

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

avv. Michele Sangiorgio