

TRIBUNALE DI CATANIA
TERZO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 692/2021 R.G.E

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

Il sottoscritto Avvocato Paola Teresa Surano, codice fiscale SRNPTR85D43C351V, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Angela Chisari ex art. 591-bis c.p.c. in data 29.01.2024, nel procedimento esecutivo n. 692/2021 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15.05.2025, alle ore 17:00**, presso il proprio studio sito in Catania Via Salvatore Tomaselli n. 43, procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento sito in Catania via Villa Glori n. 68, piano terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 8, part. 2735 (ex particella 829), sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Cons. 129 mq., R.C. € 621,04, composto da ingresso diretto su un primo vano, cucina, lavanderia, bagno, ripostiglio, tre stanze da letto e una veranda realizzata su balconcino con affaccio sull'interno dell'isolato.

Disponibilità del bene: occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 47.250,00 (Euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 35.437,50 (Euro trentacinquemilaquattrocentotrentasette/50), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IT48M0503616900CC0451303771

Situazione urbanistica e catastale:

Regolarità catastale: L'immobile risulta regolarmente censito come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania). Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che gli immobili pignorati ricadono in microzona catastale n.9 (codice C3; zona semicentrale), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

Difformità delle piante e dei dati catastali - In virtù del sopralluogo effettuato, può asserirsi che l'attuale distribuzione interna differisce dalla pianta catastale solo in modo marginale per la mancanza di separazione tra soggiorno ed area ingresso; vanno però rilevate due importanti variazioni (una finestra oggi inesistente sul prospetto nord, in corrispondenza del soggiorno, ed un'altra invece insistente sul prospetto sud, in corrispondenza della cucina) operate illo tempore dal costruttore, visto lo stato dei luoghi e dei materiali. Non si registrano infine difformità circa i dati catastali dai quali si evincono la variazione di identificativo catastale (vedasi la già citata mutazione di numero di particella, risalente al 04.09.2015) e la precedente costituzione per sopraelevazione del 04.03.1988 (in atti dal 10.05.2000, n. 316V.1/1988). Risulta però necessario ricordare la realizzazione della veranda: trattasi di chiusura non autorizzata e pertanto costituente difformità urbanistica che però può essere sanata mediante presentazione di opportuna richiesta accompagnata dai dovuti oneri e sanzione.

L'unità in questione ricade nella cosiddetta 'zona D' del vigente P.R.G. del Comune di Catania. Così come da Norme Tecniche d'Attuazione (art.14), in detta zona *"non vengono rilasciate licenze edilizie per singoli lotti. L'edificazione dovrà avvenire a mezzo di progetti edilizi unitari interessanti l'intera estensione di almeno un comparto, ove per comparto si intende una superficie edificabile delimitata per l'intero suo perimetro da spazi pubblici, indicati nei grafici di P.R.G. Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche: a) la cubatura massima consentita dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 6,5, e l'altezza massima consentita sarà eguale alla larghezza stradale ed in ogni caso mai superiore a m. 17,50, numero massimo dei piani 5 (compreso piano terra o rialzato ed attico); b) le costruzioni possono sorgere a filo stradale o in ritiro, e comunque l'altezza non deve mai superare la larghezza della strada più l'eventuale ritiro dell'edificio dal margine stradale. Ove la costruzione si ritiri dalla strada il ritiro non deve essere inferiore a m. 5,00. Saranno rilasciate licenze edilizie per edifici*

singoli esclusivamente nei comparti edilizi già provvisti di strade e servizi o in quelli già in buona parte saturati”.

Il fabbricato ricomprendente l'unità pignorata è stato realizzato nei primissimi anni Settanta su terreno edificato in assenza di Concessione Edilizia; solo successivamente è stata presentata pratica di sanatoria in data 22.01.1981, prot. n°4929, poi integrata con istanza di condono edilizio, ai sensi della L.47/85, prot. n°37577 del 13.06.1985 (vedasi Allegato C). In merito a tale istanza, non risulta emesso alcun provvedimento (positivo o negativo). Si rileva che parte eseguita non ha prodotto al CTU alcuna certificazione di conformità degli impianti; in ogni caso, da quanto appurato sui luoghi, detti impianti risultano non rispondenti all'attuale normativa vigente.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio a firma dell'esperto reperibile sui siti di seguito indicati.

NOTA: Dalla relazione notarile si evince l'esistenza di un fondo patrimoniale nascente da atto a rogito del Notaio ****omissis**** in data 13.05.2014 trascritto presso la Conservatoria di Catania il 12.06.2014 ai nn. *****/**** a favore dei signori ****omissis**** e ****omissis**** e contro i medesimi soggetti, genitori del debitore esecutato, deceduti rispettivamente in data 05.12.2014 e 22.10.2021.

Per legge, con la morte di uno dei coniugi, viene a cessare, oltre che il vincolo coniugale, anche la destinazione dei beni al fondo patrimoniale costituito in costanza di matrimonio. Pertanto, il bene già facente parte del fondo e a suo tempo destinato al soddisfacimento esclusivo dei bisogni della famiglia perde tale ultima specifica destinazione e rientra nella garanzia patrimoniale generica del coniuge titolare dello stesso. **Esso non è ereditabile dai successori, dunque, nella fattispecie esaminata, ci troviamo di fronte ad un gravame solo “formalmente iscritto”, ma “sostanzialmente inefficace erga omnes”,** purtuttavia la formalità non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

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. L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato, sito in Catania via

Salvatore Tomaselli n. 43. L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di 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 PEC del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 14.05.2025, giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte.

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

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

Per quanto riguarda le offerte depositate in formalità analogico - cartacea si precisa quanto segue.

La presentazione delle offerte, a pena di inefficacia, dovrà avvenire entro le ore 13 del 14.05.2025, giorno antecedente la vendita, presso lo studio del professionista con duplice busta chiusa.

Sulla prima busta chiusa dovranno indicarsi solo:

- le generalità di chi presenta l'offerta - che può essere anche una persona diversa dall'offerente;
- il nome del professionista delegato;
- 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 od altro - deve essere apposta dall'offerente su questa busta esterna; all'interno della prima busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione:
 - del numero della procedura;
 - del bene per cui viene fatta l'offerta.

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

L'offerta dovrà contenere:

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

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (è quindi possibile un'offerta pari al 75% del prezzo base);

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

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Paola Teresa Surano per un importo pari al 10 (dieci) 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);

Con riferimento all'offerta in modalità telematica, si precisa quanto segue:

1) 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 c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministro 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 14.05.2025, giorno precedente la vendita, **inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** .

- 2) 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.
- 3) L'offerta, a pena di 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 cui 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);
- 4) 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 alla procedura esecutiva immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 5) Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 692/2021 R.G.E., cauzione ed acconto spese", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;
- 6) 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.

7) L'offerta redatta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza e analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 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, 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 ed 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 di aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

IN RIFERIMENTO ALLE MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

- 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;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGTV, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGTV 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 inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti nel PGTV i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga 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 versi 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 siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dagli art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

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

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

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito 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.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.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. Paola Teresa Surano con studio in Catania, via Salvatore Tomaselli n. 43, tel. 095. 3288137, cell. 3463242566, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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 e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.

- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun

risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 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.

- 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 all'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 "*Avv. Paola Teresa Surano*" ovvero a mezzo bonifico intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 692/2021 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.

INFORMAZIONI UTILI

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 **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Fallco Aste. ai seguenti recapiti: telefono: 0444346211; email: info@fallco.it; assistenza: help@fallco.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:30 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

Catania, 20.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Teresa Surano