

**AVVOCATO**  
**ROBERTO CARUSO**  
*Patrocinante in Cassazione*  
*C.so Italia, 207 – Catania*  
*tel - fax 095375974*  
*Email: [studiorobertocaruso@libero.it](mailto:studiorobertocaruso@libero.it)*  
*Pec: [roberto.caruso@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:roberto.caruso@pec.ordineavvocaticatania.it)*

**TRIBUNALE DI CATANIA – VI SEZIONE CIVILE (RGEI n. 309/2019)**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**SINCRONA MISTA artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**PRIMA VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Roberto Caruso, con studio in Catania Corso Italia 207, delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, del 04/11/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **08 Maggio 2025, alle ore 10.00**, presso la sala aste della P.A.V.I.D. sita in Catania Via Alberto Mario n. 56, procederà alla **vendita sincrona mista** 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  
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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

- Piena proprietà di appartamento su due livelli, sito in un piccolo complesso residenziale sul mare con discesa a mare, in Riposto (CT), Fraz. Torre Archirafi, Via delle Rose 10, piano T-1- int. 2, censito al N.C.E.U. al foglio 6, part. 527, sub 3, Cat. A/3, Cl.3, vani catastali 3,5, mq 62,46, rendita catastale € 177,14;
- Piena proprietà di garage sito in Riposto (CT), Fraz. Torre Archirafi, Via delle Rose 10, piano S/1, censito al N.C.E.U. al foglio 6, part. 527 sub 10, Cat. C/6, mq 22, rendita catastale € 97,71;

----

**Disponibilità del Lotto Unico: Si fa presente che i beni oggetto di vendita sono attualmente locati a terzi in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva (ed anche all'eventuale aggiudicatario) che scadrà il 28/02/2026**

----

**Prezzo base: € 104.300,00**

**Offerta minima: € 78.225,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

----

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Come si evince dalla perizia redatta dall'Ing. Franca Iofrida entrambe le unità immobiliari appartengono al medesimo complesso edilizio di appartamenti in villetta a due elevazioni fuori terra con locali semicantinati di proprietà. Sono ubicati nella frazione marinara di Torre Archirafi del Comune di Riposto a prevalente destinazione residenziale/turistica. Il corpo di fabbrica cui entrambe le unità immobiliari appartengono è stato ultimato nel 1986 e le costruzioni sono state realizzate con struttura portante in cemento armato, solai laterocementizi e coperture a falda con tegole. L'ingresso all'appartamento, con esposizione sud - sud/est, avviene da un cancello sulla pubblica via che si apre su un vialetto pavimentato condominiale da cui si diparte il corridoio di accesso pedonale dell'abitazione che approda in un terrazzino pertinenziale dove attraverso un infisso metallico dotato di persiana metallica si accede all'immobile. Le condizioni, per quanto attiene le murature, gli intonaci, la pittura ed i rivestimenti interni ed esterni, appaiono relativamente nuove e molto ben tenute, gli ambienti, sia al piano terra che al primo piano, presentano geometria regolare e sono coerentemente dimensionati alle loro effettive funzioni e risultano pavimentati a tappeto con gres porcellanato di uguale colore e dimensioni Il collegamento tra i piani è garantito da una comoda scala a

chiocciola e, I serramenti sono in metallo monovetro dotati di avvolgibili non isolati. L'immobile non risulta dotato di impianto termico autonomo, sono tuttavia presenti degli split a pompa di calore. Gli altri impianti sebbene perfettamente funzionanti vanno adeguati alle nuove norme. Completano l'immobile, un comodo terrazzino antistante l'ingresso ed un balcone al primo piano con esposizione a sud e, l'altezza, mediamente uguale per entrambi i piani è pari 3.00 metri; L'immobile infine usufruisce, all'interno del complesso presso il quale è ubicato di un comodo accesso a mare. La superficie commerciale complessiva del predetto immobile, calcolata con riferimento alla norma UNI 10750 è pari a 62,46 m<sup>2</sup>. - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie proporzionale degli accessori, calcolata con i seguenti criteri: a) 100% delle superfici calpestabili b) 100% delle superfici pareti divisorie interne c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali che non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b); (a) le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, verande e giardini per il computo delle quali devono essere utilizzati dei criteri di ponderazione attraverso dei coefficienti di riduzione. La superficie commerciale risulta così suddivisa: PIANO TERRA - Ingresso-Soggiorno: 20,18 m<sup>2</sup>, Angolo cottura: 2,64 m<sup>2</sup>, Ripostiglio: 2,30 m<sup>2</sup>. 1° PIANO - Corridoio: 2,42 m<sup>2</sup>, Bagno: 2,80 m<sup>2</sup>, Camera letto 1: 9,02 m<sup>2</sup>, Camera letto 2: 9,01 m<sup>2</sup>. Superficie pareti interne (100%): 3,00 m<sup>2</sup>, Superficie pareti esterne 10% a+b: 5,14 m<sup>2</sup>. Totale superficie balconi (4,72 al 25%): 1,25 m<sup>2</sup>. Totale superficie terrazzino e corridoio ingresso (15,65 al 30%): 4,70 m<sup>2</sup>. Sommano complessivamente 62,46 m<sup>2</sup>. Garage al piano semicantinato S1, con accesso da Via delle Rose - Ambiente unico: 21,85 m<sup>2</sup>.

----

#### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO UNICO

Come si evince dalla relazione di consulenza tecnica emerge che le unità immobiliari pignorate sono state edificate in conformità alla Concessione Edilizia pratica n. 800611 rilasciata in data 3/4/1981, alla Concessione Edilizia in Variante pratica n. 800612 dell'1/7/1983, alla Concessione Edilizia in Variante pratica n. 800614 del 21/6/1986 e alla Concessione Edilizia in Variante pratica n. 800616 del 6/9/1988. Inoltre, il perito stimatore ha accertato che per le unità immobiliari pignorate è stata depositata una richiesta in data 29/1/1994 prot. 019671 finalizzata all'ottenimento del Certificato di Agibilità (fino ad oggi non emesso dal Comune di Riposto). Ed ancora, l'Ing. Iofrida ha rilevato che la distribuzione interna delle due unità immobiliari, fatta eccezione per una finestra dell'unico bagno dell'appartamento che non risulta inserita nel progetto approvato, sono conformi alle planimetrie catastali. L'Ing. Iofrida, infine, ha attribuito il valore di stima dell'appartamento (detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica, ridotto del 15% per l'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto e detratti i costi condominiali da saldare) in € 84.521,10 e quello del garage in € 19.789,00, il tutto, cioè, pari ad € 104.311,10, che, però, ha arrotondato (ai fini del prezzo a base d'asta) in € 104.300,00, evidenziando che *"anche se le unità immobiliari sono due, il lotto di vendita dovrà necessariamente essere unico perché di fatto il garage, di pertinenza dell'appartamento, costituisce valore aggiunto all'appartamento per l'ubicazione ad alta vocazione turistica"*.

\*\*\*

#### MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipano alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; Coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

##### 1) Offerta in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto su supporto analogico-cartaceo devono essere **depositate presso lo studio dell'Avv. Roberto Caruso in Catania C.so Italia n. 207** entro e non oltre le **ore 13:00** del giorno precedente la data della vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della

procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

**L'offerta dovrà contenere:**

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

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

b) 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;

c) 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);

d) 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 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);

**2) Offerta in modalità 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, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della 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.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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); 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 seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare: **IBAN: IT 07 U 05036 16900 CC0451304103.**

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 309/2019 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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 o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta 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*.

#### **MODALITÀ' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato il giorno **08 Maggio 2025, alle ore 10.00:**

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 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;

- qualora venga presentata una sola offerta valida (cartacea o telematica) per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

- qualora venga presentata una sola offerta efficace (cartacea o telematica), pari, cioè, almeno al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c. o il giudice non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte efficaci (cartacee e/o telematiche), si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ai rilanci minimi sopra espressamente indicati per ciascun lotto: il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; Il delegato, all'uopo, riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni; Tuttavia, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, si provvederà all'assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, all'aggiudicazione al miglior offerente ex art. 573, 3° comma, c.p.c. (e cioè tenendo conto, in ordine d'importanza, dei seguenti criteri: offerta più alta, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore, quella che prevede un termine minore per il pagamento del saldo prezzo, quella depositata per prima);

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo 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 ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

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 saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno 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 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 nel presente avviso di vendita; 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.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

L'Avv. Roberto Caruso, con studio in Catania Corso Italia n. 207 è stato, altresì, 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.

**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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 considerato, 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;

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;

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.

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. 309/2019 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.

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 svolta 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.

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;

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;**

Eventuali **istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.** dovranno essere depositate dai creditori dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al Delegato presso il suo studio in Catania C.so Italia 207.

Avvenuto il versamento del prezzo verrà emesso decreto di trasferimento degli immobili secondo le modalità previste dall'art. 586 c.p.c.

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

#### **PUBBLICITÀ LEGALE**

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia di stima saranno visibili sui siti internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it).

Il presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge (Portale delle vendite Pubbliche), tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.Idcalista.it](http://www.Idcalista.it) e [www.Bakeca.it](http://www.Bakeca.it).

#### **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 SPORTELLINO 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 Edicom Finance srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0418622235;
- email: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.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, 22/01/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Caruso

