

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI QUARTA VENDITA DI IMMOBILI CON MODALITA' MISTA
ANALOGICA E TELEMATICA SINCRONA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

IMMOBILIARE ISCRITTA AL N.R.G. 258/2018

L'Avv. **Domenico Barbarino**, professionista delegato per la vendita ex Art. 591 bis C.p.c., designato in forza dell'ordinanza di vendita con delega delle operazioni ex Art. 591 bis C.p.c. del 15.09.2021, emessa dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, ai sensi e per gli effetti del D.L. 27 Giugno 2015 num. 83, come convertito dalla Legge 6 Agosto 2015 num. 132 e dell'Art. 22 del Decreto del Ministero Giustizia 26 Febbraio 2015 num. 32, e successiva ordinanza del 07.11.2023

AVVISA

che il giorno **22 (VENTIDUE) OTTOBRE 2024, alle ore 11:30 e segg.,**

VENDERA'

con modalità miste, eppertanto sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche ex Artt. 12 e ss. D.M. Giustizia 26 Febbraio 2015 num. 32, presso il proprio studio professionale oggi sito in Via Conte Ruggero num. 20, Catania, piano 3°, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e del decreto Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

SENZA INCANTO

i seguenti beni immobili in **LOTTO UNICO**:

Appartamento in corso di ristrutturazione sito nel Comune di Paternò (CT), via Circumvallazione n. 446/B, al piano primo, composto da quattro vani con disimpegno e servizi, con la superficie esterna del balcone. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò al foglio 60, particella 3130, subalterno 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, Superficie catastale Metri quadri 112, rendita € 267,01.

Prezzo base pari al prezzo indicato dal C.T.U. Geom. Giuseppe Mangiò in seno alla consulenza tecnica datata 21 Settembre 2020, abbattuto di UN ULTERIORE ¼ in ossequio a quanto espressamente disposto dagli Artt. 568 e 570 C.p.c. e nell'ordinanza di vendita con delega del 15.09.2021, alla pag. 3 paragrafo num. 9 nonché come disposto in seno all'ordinanza di decadenza del 07.11.2023: **€ 20.671,87 (VentimilaSeicentoSettantUno/87).**

In caso di gara tra più offerenti, la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di € 500,00 (CINQUECENTO/00 Euro), sì come espressamente

indicato alla pagina 4, capoverso 22° dell'ordinanza di vendita telematica con delega delle operazioni ex Art. 591 bis C.p.c. datata 15.09.2021 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO:

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Paternò (CT) in zona centrale storica, precisamente in via Circumvallazione al n. 446/B al piano primo, in un fabbricato a quattro elevazioni, costruito a piano terra presumibilmente negli anni '40, circondato da fabbricati limitrofi di tipo simile, composti da palazzine a due o più elevazioni fuori terra, e da fabbricati di costruzione più recente. La zona è provvista di servizi urbani primari quali rete elettrica, idrica, fognaria e telefonica. La costruzione è stata edificata con solai in laterocemento e pilastri in cemento armato. La copertura della palazzina interessata è a terrazzo non calpestabile; il prospetto è sul solo lato ovest e in piccolissima parte sul lato sud ed è stato eseguito con intonaco civile per esterni (per il piano terra con coloritura in tonalità di giallo, mentre al primo piano risulta con solo intonaco civile grezzo). Lo stato conservativo del fabbricato esternamente è carente e da sottoporre a manutenzione nei prospetti a piano terra, da completare al piano primo. Si accede all'immobile dal numero civico 446 di via Circumvallazione con portone in ferro, con accesso solo pedonale, procedendo attraverso un lungo cortile fino al portone della scala condominiale (allegato – F- foto). I confini dell'immobile sono a nord con proprietà Cavallaro, ad est con proprietà Bruno, a sud con proprietà Bruno e ad ovest con cortile condominiale.

Descrizione stato di fatto.

L'unità immobiliare è destinata ad appartamento per civile abitazione censita al N.C.E.U. del Comune di Paternò al fg. 60 particella 3130, sub 4 di categoria A/4 popolare); dal portone esterno su strada n.c. 446 per accedere alla porta d'ingresso al piano primo bisogna percorrere parte del cortile condominiale, che consente di arrivare al portone interno della scala ed all'androne, dove sono ubicati i contatori elettrici. La scala condominiale con gradini e zoccolatura in marmo bianco si presenta in buone condizioni manutentive. L'immobile si compone in totale di quattro vani utili più accessori; dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad una saletta/anticamera con sbocco esterno su balcone, da essa si accede al vano soggiorno/cucina finestrato, con angolo cottura già predisposto sia per i rivestimenti murali che per la parte degli impianti idrici, mentre è da completare nell'impianto elettrico. La pavimentazione è in marmo bianco a tappeto unico per tutto l'appartamento ad esclusione dei servizi igienici. Le pareti sono unicamente intonacate e da rifinire con stucchi, idropittura murale e nei soffitti. Attiguo al vano cucina/soggiorno vi è un piccolo vano destinato a lavanderia con sbocco esterno sul balcone e con piccolo ripostiglio sovrastante. Dal soggiorno si accede con passaggio ad arco ad un lungo disimpegno che sul lato destro consente l'accesso ad una cameretta finestrata e ad un servizio igienico con piatto doccia, diversamente pavimentato e con rivestimento murale ad altezza m.2 di colore in tonalità chiara, con sbocco esterno sul balcone. Successivamente dallo stesso disimpegno si accede al

bagno finestrato, interamente pavimentato e con rivestimenti murali ad altezza m.2 con piastrelle di colore in tonalità chiara; mancano tutti i pezzi sanitari escluso il lavandino già impiantato. Successivamente si accede ad una cameretta finestrata. Infine, frontalmente al disimpegno, si accede alla stanza da letto con finestra su prospetto a sud e sbocco esterno sul balcone. L'unico balcone si svolge per una lunghezza di 19,10 sul prospetto ad ovest soprastante al camminamento condominiale sullo stesso lato. L'appartamento è ancora in fase di completamento, in quanto: mancano gli infissi esterni e le porte interne; gli impianti sono incompleti; nei servizi non ci sono i pezzi sanitari. Nel balcone è stata predisposta l'ubicazione della caldaia di riscaldamento, di cui nei vani si riscontrano le predisposizioni con tubazione a collettori per allocare eventuali radiatori. L'impianto elettrico è predefinito per la tubazione incassata ma da cablare interamente. L'impianto idrico con tubazione in multistrato è da verificare per ogni punto di erogazione. L'appartamento è in condizioni manutentive interne discrete ma da completare per quanto già descritto. L'altezza interna dei vani è di m. 3,25, mentre nella zona dei servizi l'altezza è di m. 3,00 per la realizzazione del gradino atto a consentire il raccordo delle pendenze degli scarichi idrici. Le superfici effettivamente rilevate ed elencate sia per gli ambienti interni che per le aree esterne sono di seguito descritte (allegato – F- foto):

1) saletta/anticamera metri quadri; 11,12

2) soggiorno/cucina metri quadri; 20,18

3) tinello metri quadri; 4,00

4) disimpegno metri quadri; 9,46

5) cameretta 1 metri quadri; 6,24

6) W.C. con doccia metri quadri; 4,36

7) bagno metri quadri; 6,92

8) cameretta 2 metri quadri; 9,05

9) stanza da letto metri quadri; 18,26

totale superficie netta coperta: metri quadri; 89,59

Superficie commerciale coperta: metri quadri; 101,80

Superficie balcone: metri quadri; 12,40

Superficie commerciale scoperta balcone:

Computata nella misura del 30% fino a metri quadri; $25 ; 12,40 \times 0,30 = m^2 3,72$

Superficie commerciale totale: metri quadri; 105,52

Superficie utile netta Totale: (84,60 metri quadri; + 3,72 metri quadri;) metri quadri; 93,31.

Occupanti, oneri annui di manutenzione e gestione, gravami e affrancazioni.

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale di un fabbricato di tre piani oltre il piano terra ed ha parti condominiali comuni come per legge. Il condominio non è costituito a tutti gli effetti di legge per le quattro unità che ne fanno parte, non ci sono spese da affrontare per oneri pregressi non versati. Non risultano ufficialmente gravami di censo, livello o uso civico. L'appartamento non è attualmente abitabile perché incompleto ed in possesso agli

esecutati.

Conformità urbanistica ed anno di costruzione.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 60, particella 3130, sub.4 ubicato in via Circumvallazione num. 446. Il fabbricato inizialmente è stato costruito per il solo piano terra, presumibilmente negli anni '40. Dalla verifica della documentazione estratta dall'Archivio Storico Urbanistico del Comune di Paternò risulta il progetto approvato in data 30/12/1966 su richiesta di Gennaro Consolazione per sopraelevazione piani primo e secondo (allegato G grafici di progetto approvato). Vista la ristrutturazione in atto per modifiche riguardanti solo l'interno dell'appartamento (Allegato – L – planimetria stato di fatto) e l'assenza di un titolo abilitativo, occorre presentare Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (Art. 6 Testo unico sull'Edilizia DPR. 380/01) che presuppone il pagamento di una sanzione per mancata comunicazione degli interventi eseguiti pari a € 1000,00. Occorre inoltre allegare le certificazioni di conformità degli impianti con relativo progetto delle opere prima e dopo l'esecuzione. In conseguenza occorre successivamente presentare la variazione catastale per le modifiche eseguite per la diversa distribuzione dei vani interni (previo allineamento con esatta ubicazione al piano primo). A completamento della pratica di regolarizzazione occorre inoltre la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Regolarizzazioni:

- a) presentazione pratica di C.I.L.A. al comune con sanzione di €. 1000,00 oltre diritti di segreteria, circa € 160,00; costi tecnici per elaborati grafici e varie € 1.500,00, per un totale di €. 2660,00 circa.
- b) denuncia di variazione catastale (DOCFA) previe rettifiche €. 600,00.
- c) Segnalazione Certificata di Agibilità consistente in costi tecnici per elaborati grafici e varie per € 1.000,00, inoltre vi sono costi di diritti di segreteria per circa € 120,00, per un totale di €. 1.120,00 circa.

2) adeguamenti degli impianti:

- a) cablatura completa dell'impianto elettrico ed antenna tv, in parte già iniziato con tubazione incassata, completamento e certificazione di conformità per € 2.500,00;
- b) completamento impianto idrico con fornitura di passanteria, rubinetteria e varie, certificazione di conformità dell'impianto per un totale di € 1.000,00;
- c) completamento impianto di riscaldamento e acqua sanitaria con fornitura di caldaia a gas per esterno, radiatori nei vani e relativa certificazione di conformità per un totale di €. 3.000,00;

3) completamento parti edili:

verificato di fatto la parziale ristrutturazione dell'immobile resta a completamento dei lavori da eseguire: la fornitura e posa di tutti gli infissi esterni e delle porte interne, la fornitura e posa dei sanitari mancanti, la pitturazione murale e dei soffitti con idropittura, la pitturazione della ringhiera del balcone compreso della pavimentazione dello stesso:

- a) infissi esterni per nove aperture di cui quattro finestroni e cinque finestre per un

presumibile costo di € 4.500,00.

b) porte interne per n. 8 per circa €. 1.200,00.

c) fornitura e posa sanitari bagno e w.c. per circa € 1000,00.

d) pitturazione completa ad un costo di circa € 4.500,00.

e) fornitura e posa di pavimentazione per esterno per un costo di circa € 1200,00.

La relazione di stima degli immobili in questione, alla quale ci si riporta, l'ordinanza di delega alla vendita ed il presente avviso di vendita sono consultabili sui siti internet www.giustizia.catania.it e www.tribunalecatania.it, infine [www.astegiudiziarie .it](http://www.astegiudiziarie.it)

Eventuali istanze di assegnazione da parte dei creditori procedenti e/o intervenienti a termini dell'Art. 589 C.p.c. dovranno essere depositate **10 (Dieci) giorni prima della data fissata per la vendita** direttamente presso lo studio del professionista delegato sito in Via Conte Ruggero num. 20, piano 3°, Catania.

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.astetelematiche.it;

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 **QUALE LUOGO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA.**

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 giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte eppertanto ENTRO LE ORE 13:00 DI LUNEDI' 21 Ottobre 2024.

Entro tale data ed ora 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;

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astetelematiche.it e www.tribunalecatania.it., che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne

l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il sottoscritto professionista delegato 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.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA.

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita eppertanto **entro le ore 13:00 di LUNEDI' 21 OTTOBRE 2024 presso lo studio del professionista delegato Avv. Domenico Barbarino, sito in Via Conte Ruggero num.20, Catania.**

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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

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

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

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento 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);

B) OFFERTA TELEMATICA.

L'offerta di acquisto telematica 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

Il deposito deve avvenire **entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte**, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>;

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Conto corrente intestato alla procedura:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA - SUCCURSALE DI CATANIA.

IBAN: IT 08 F 05036 16900 CC0451300748.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 258/2018 R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, 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 cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, **in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

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

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la

predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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.

Tutte le attività di cui all'art.571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato. Ulteriori informazioni e visura atti sono possibili presso lo studio del professionista delegato ogni Martedì e Giovedì dalle h.17.00 - alle h. 20.00 (**TEL 095/539316; FAX 095-0903414**,

cell. 327/1352092; mail: studiolegalebarbarino@gmail.com;

PEC: domenico.barbarino@pec.ordineavvocaticatania.it), nonché siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

MANUALI PER L'UTENTE.

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

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

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno **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 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.

- Tutte le attività di cui all'art.571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato. Ulteriori informazioni e visura atti sono possibili presso lo studio del professionista delegato ogni Martedì e Giovedì dalle h.17.00 - alle h. 20.00 (**TEL 095/539316**;

FAX 1782215576, cell. 327/1352092; mail: studiolegalebarbarino@gmail.com; PEC: domenico.barbarino@pec.ordineavvocaticatania.it), nonché siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it;

Valgono, infine, le seguenti condizioni:

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. ***E' fatta salva la restituzione della eventuale eccedenza. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata con provvedimento del G.E. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.***

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi o dai titoli; la vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsivoglia genere od entità (ivi compresi, a titolo solo esemplificativo, oneri urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non conoscibili, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- il professionista delegato provvederà alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. A questo riguardo, si precisa sin d'ora che gli importi occorrenti – spese e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario, contestualmente al saldo prezzo, nella misura presunta del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, a mezzo di separato assegno bancario circolare non trasferibile intestato al professionista delegato Avv. Domenico Barbarino

FATTA ECCEZIONE PER LE SPESE NECESSARIE ALLA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVERANNO SULLA PROCEDURA:

– ogni onere, diritto tributo e spesa derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario, così come il compenso dovuto al professionista delegato

nei limiti prescritti dall'Art. 179 bis Disp. Att. Al c.p.c.

- L'immobile è venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e sarà eseguita a cura del professionista delegato e – **si ribadisce – a spese della procedura esecutiva.**

- **A termini ed effetti dell'Art. 508 C.p.c.**, l'aggiudicatario o l'assegnatario, per il caso di aggiudicazione od assegnazione di bene gravato da ipoteca, è autorizzato a concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

- **A termini dell'Art. 585 comma 2° C.p.c.**, per il caso di cui sopra in cui l'aggiudicatario o l'assegnatario abbia assunto il debito garantito da ipoteca a termini dell'art. 508 C.p.c., il professionista delegato provvederà direttamente a limitare il versamento del saldo prezzo alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti, in ossequio alle prescrizioni di cui all'**Art. 585 comma 2° C.p.c.**

- Qualora il procedimento si basi su titolo derivante da credito fondiario, il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione – ai sensi dell'art. 41 comma 4° D. Lgs.vo 1 Settembre 1993 num. 385 (c.d. T.U. Bancario) – ***ove sia fatta espressa e specifica richiesta in tal senso da parte del creditore procedente, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (Quindici) giorni dalla aggiudicazione 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. - dovrà essere eseguito direttamente alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato,*** entro lo stesso termine di 120 giorni di cui sopra e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato, **comunque non inferiore al 20% del prezzo offerto.**

- Il professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà, invece, essere versata alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente, comunque non oltre 10 (Dieci) giorni dall'avvenuto pagamento, consegnare al professionista delegato la quietanza liberatoria rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi 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 Cod. Civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

- La proprietà, il possesso ed il godimento del bene saranno trasferiti a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento che sarà emesso dopo il versamento dell'intero prezzo e delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 comma 5° Cod. proc. civ, “.....A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati, il custode intima alla parte tenuta al rilascio di asportarli, assegnando ad essa un termine non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza da provarsi con giustificati motivi. Quando vi sono beni mobili di provata o evidente titolarità di terzi, l'intimazione è rivolta anche a questi ultimi con le stesse modalità di cui al periodo precedente. Dell'intimazione è dato atto nel verbale. Se uno dei soggetti intimati non è presente, l'intimazione gli è notificata dal custode. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni mobili sono considerati abbandonati e il custode, salva diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite nei periodi dal secondo al settimo del presente comma”.

- L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla L. 28.02.1985 num. 47, al D.P.R. 06.06.01 num. 380 e al D.L. 30.09.2003 n. 269 e succ. modifiche ed integrazioni, presentando – a sue esclusive spese – domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla pubblicazione del decreto di trasferimento.

- In nessun caso il professionista delegato potrà fornire al debitore od a qualsivoglia terzo notizie circa la avvenuta presentazione di offerte ovvero di istanze di assegnazione da parte di un creditore.

Catania li, 13 GIUGNO 2024

Avv. Domenico Barbarino n.q.