

**Avv. Davis Saitta**  
Via Caserta 19 - 95127 Catania  
Tel. 095.2865511- 347.3073797  
[avvocatodavis.saitta@gmail.com](mailto:avvocatodavis.saitta@gmail.com)  
[davis.saitta@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:davis.saitta@pec.ordineavvocaticatania.it)

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**Proc. Esecutiva immobiliare n. 331/2021 R.G.E.**

**G.E. Dott.ssa Chisari Maria Angela – secondo incanto**

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

Il sottoscritto Avv. Davis Saitta, CF STTDVS76D19B202J, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 16.10.2023 nel procedimento esecutivo n. **331/2021 R.E.** Dott.ssa Chisari Maria Angela, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **06/09/2024 alle ore 09:30**, presso i locali della Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie in Linea siti in Corso delle Province n. 203 scala E, 95127 Catania (CT), si 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Zafferana Etnea (CT) Via Paracquara n. 7, secondo piano mansardato, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 748, subalterno 5, natura A2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 83 mq, rendita catastale euro 237,57.

Il bene oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano mansardato di un edificio sito nel Comune di Zafferana Etnea (CT) Via Paracquara n. 7 (ex Via Malabranca snc). L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato è situato su un lotto di terreno in cui si trovano anche altri due edifici, questo lotto di terreno è suddiviso in tre parti, all'interno di ogni parte si trova uno dei tre edifici e trattasi di villette tra loro indipendenti, circondate ciascuna da una porzione di terreno di pertinenza. L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso edilizio di villette indipendenti, edificate su un lotto di terreno identificato in catasto con foglio di mappa 51 e particella 748. Oggi la suddetta particella di terreno ricade all'interno della Zona B1.2 del Piano Regolatore Generale attualmente vigente e risalente al 2005, ovvero Zona di completamento in cui insistono aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione d'uso residenziale.

L'edificio che ospita l'appartamento pignorato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo mansardato), l'appartamento pignorato (sub 5) si trova al piano secondo mansardato e non ha terreni di pertinenza. L'appartamento pignorato condivide con l'appartamento del primo piano il vano scala (sub 1), mentre tutti e tre gli appartamenti condividono la corte di ingresso all'edificio (sub 2), questi subalterni sono Beni Comuni Non Censibili alle sole unità immobiliari di questo edificio.

Attualmente all'appartamento del secondo piano si accede direttamente dal vano scala comune, manca la parete divisoria che separa l'appartamento dal vano scala, non esiste quindi una porta di ingresso all'appartamento. Il vano scala infatti sbarca direttamente sul disimpegno su cui si aprono le porte delle

stanze poste al secondo piano, che sono due vani, un bagno ed una cucina aperta su uno dei due vani. L'appartamento è dotato di balconi esterni posti uno a est ed uno a ovest.

Il consulente precisa che la palazzina esternamente sembra trovarsi in buone condizioni di conservazione, così come il vano scala che non necessita di particolari interventi di manutenzione, relativamente alle condizioni di conservazione, l'interno dell'appartamento, da tempo disabitato necessita di essere ristrutturato, le pareti vanno riprese a causa di problemi di umidità proveniente dal soffitto comune e il bagno è da rifare, infine le finiture esterne dell'appartamento risultano nel complesso in buone condizioni di conservazione, ma la parte inferiore della copertura che sporge sopra i balconi presenta tracce di umidità proveniente dalla copertura comune, inoltre l'appartamento nel suo complesso è dotato dei seguenti Impianti: Elettrico: presente (del tipo sottotraccia); Idraulico: presente; Citofonico: presente; Televisivo: predisposto; Telefonico: non presente; Riscaldamento: predisposto (sono presenti i termosifoni, caldaia assente); Condizionamento: assente; Acqua Calda Sanitaria: presente (con scaldia acqua elettrico nel bagno).

La superficie commerciale complessiva misurata dal consulente risulta essere mq 74,22.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Catania-Zafferana Etnea – Catasto Fabbricati:

- **foglio 51, particella 748, subalterno 5, natura A2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 83 mq, rendita catastale euro 237,57.**

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

In merito alla conformità dell'immobile alle vigenti norme urbanistico-edilizie, il CTU ha potuto constatare che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato nel 1980 e come ha constatato dalla lettura degli atti di provenienza, la ditta costruttrice e venditrice (nell'atto di vendita del 1991) ha dichiarato di aver edificato l'immobile in difformità alla Concessione Edilizia del 1980, di aver ultimato i lavori nel 1983 e di aver presentato domanda di sanatoria nel 1986. La Concessione Edilizia in Sanatoria è stata emessa nel 2006, di conseguenza dagli atti risulta che l'edificio è stato edificato a seguito dei seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia N.221 del 19/08/1980 (Pratica Edilizia 1849/79); Deposito dei Calcoli delle Strutture al Genio Civile del 31/07/1981 (Posizione 14736); Accatastamento del 15/12/1986; Domanda di Sanatoria prot. 19553 del 31/12/1986 (Pratica Sanatoria 1032/A); Certificato di Idoneità Statica prot. 20557 del 17/07/1990; Nulla Osta Soprintendenza di Catania N.10743 del 28/02/2005; Concessione Edilizia in Sanatoria N.460/1 del 30/08/2006

Il consulente precisa che manca l'abitabilità, non sono presenti al comune altre pratiche edilizie inerenti lavori eseguiti in epoca successiva alle date sopra indicate e assentiti con altri titoli edilizi, oppure istanze di condono per opere eseguite in assenza o difformità rispetto al progetto presentato. Il CTU ha esaminato progetto autorizzato con Concessione Edilizia In Sanatoria del 2006 dove si legge nella Relazione Tecnica allegata al progetto di sanatoria, che le costruzioni delle quali si richiede l'approvazione in sanatoria sorgono su terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Vicinale Malabianca –contrada Cancelliere, iscritto nel Catasto Terreni al foglio 51 particella 748 (ex 210/B). Pertanto con il progetto viene sanato per l'Edificio "A" (che oggi ospita l'immobile pignorato) il piano terra ed il piano sottotetto mansardato, mentre il piano primo non è da sanare perché regolarmente realizzato. Il piano mansarda (oggetto di pignoramento) viene approvato con due vani utili ed un accessorio (wc). In particolare al piano mansardato vengono rappresentati e quindi autorizzati due vani (letto e pranzo/soggiorno) ed un bagno, con ingresso su un piccolo disimpegno che avviene direttamente dal vano scala (senza parete divisoria). Sono presenti due balconi, uno lungo il prospetto est (su cui affaccia il vano più piccolo con porta esterna) ed uno lungo il prospetto ovest (su cui affaccia il vano più grande con finestra e porta esterna).

Il consulente precisa che rispetto al progetto autorizzato lo stato dei luoghi riporta delle differenze solo interne, in particolare le difformità riscontrate rispetto alle previsioni del progetto riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni. Infatti l'edificio che ospita l'appartamento pignorato è stato realizzato in difformità alla concessione edilizia del 1980. Per esso fu presentata, dal costruttore domanda di sanatoria nel 1986 ai sensi della Legge 47/85. Il procedimento si è concluso, a seguito del pagamento della relativa oblazione, con emissione di una Concessione Edilizia in Sanatoria nel 2006. Pertanto l'intero immobile è dotato di titolo edilizio e non è abusivo. Di conseguenza non è necessario richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell' art.36 del DPR 380/2001 (Accertamento di Conformità). Tuttavia, all'interno della unità immobiliare oggetto di perizia, successivamente ai suddetti titoli edilizi sono state eseguite "ulteriori opere senza titolo", che occorre regolarizzare mediante opportune pratiche edilizie.

Il CTU precisa che ai sensi dell' art.40 comma 6 della Legge 47/85, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983 poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003), e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento diventa il 24/11/2003). Di conseguenza il consulente evidenzia che per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, esse si configurano come opere interne eseguite in assenza di comunicazione asseverata, trattasi di opere eseguite sulle costruzioni esistenti che non comportano modifiche della sagoma, dei prospetti, né aumento delle superfici utili, non modificano la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari e non recano pregiudizio statico alla costruzione. Tali opere andavano assentite mediante presentazione di una Comunicazione Asseverata (ai sensi dell' art.9 della L.R. 37/85 e dell' art.20 della L.R. 4/2003), poiché questo non è stato fatto, oggi ricadono tra gli interventi realizzati in assenza della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'art.6 e 6-bis del DPR 380/2001. Il consulente precisa che in questo caso le condizioni previste per la sanatoria di tali interventi sono quelle dell' art.3 della L.R. 16/2016 poi L.R. 23/2021, quindi per ottenere la sanatoria dell'intervento bisognerà quindi presentare una CILA Tardiva pagando una sanzione pecuniaria pari a 1000 euro. Vanno inoltre pagati i diritti di segreteria per l'espletamento delle pratiche al Comune mentre al Catasto va aggiornata la planimetria catastale con presentazione di una pratica Docfa e successiva estrazione delle visure aggiornate. In entrambi i casi vanno poi considerate le spese relative alle Competenze Tecniche per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi da presentare agli uffici competenti.

In conclusione il CTU sottolinea che l'immobile che ospita l'unità immobiliare pignorata non è abusivo e non sono presenti opere non sanabili. Inoltre, dagli accertamenti condotti dal consulente, non si riscontrano servitù o limitazioni d'uso, vincoli oppure oneri, gravanti sul bene oggetto di stima, che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita del bene. Tuttavia si segnala la presenza di parti comuni alle diverse unità immobiliari facenti parte dell'edificio (corte esterna antistante l'edificio e vano scala interno) anche se non risulta costituito un condominio.

Il CTU precisa che dalle risultanze degli accertamenti effettuati è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondono a quanto oggi presente nelle visure catastali, anche se in questi documenti l'indirizzo della unità immobiliare pignorata viene indicato come VIA MALABRANCA s.n.c. mentre nella realtà oggi è VIA PARACQUARA 7 e viene sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà del bene, per la quota di 1/1 a carico del debitore.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla relazione del CTU in atti.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è disabitato e completamente vuoto.

**Prezzo base: € 35.715,00 (Euro trentacinquemilasettecentoquindici/00).**

**Offerta minima: € 26.786,25 (Euro ventiseimilasettecentottantasei/25),** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

**Cauzione: importo 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.

\*\*\*

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.

1) L'offerta di acquisto su supporto **analogico-cartaceo** deve essere depositata entro le ore 13.00 del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato (Via Caserta n. 19) - LUOGO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA.

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 e restituita in caso di mancata aggiudicazione (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) L'offerta di acquisto con **modalità telematiche** deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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, **IBAN IT 61 J 05036 16900 CC0451303471**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 331/2021 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.

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 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 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*.

**Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 05/09/2024 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" sono pubblicate sul sito del Tribunale di Catania [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it).

#### 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.

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

Il delegato/professionista Avv. Davis Saitta con studio in Catania Via Caserta n. 19 è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita (095.2865511 - 347.3073797).

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 ed 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 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 alla 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto; 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 D.L.vo 10 settembre n. 835 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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. La somma residua dovrà essere versata dall'aggiudicatario alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso integrale di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia di stima saranno visibili sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.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 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

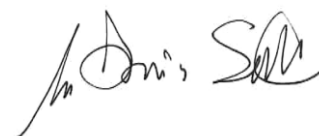
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Catania, 10/05/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Professionista Delegato  
Avv. Davis Saitta



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it