

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L’Avv. Antonio Mauro Pappalardo, C.F. PPPNNM67B25C351N, con studio in Catania, viale XX Settembre n. 45, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Angela Chisari ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 24.03.2025, comunicata a mezzo pec in data 25.03.2025, nel procedimento esecutivo **n. 117/2023 R.G.E.**, a norma dell’art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18.09.2025 alle ore 15:30** presso i locali della società Aste Giudiziarie siti in Catania Corso Delle Province n. 203 scale E, 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 presso lo studio del delegato in Catania, viale XX Settembre n. 45 ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

- **appartamento sito nel Comune di Aci Catena in Via Salvo D’Acquisto 40/C**, piano 1, individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al foglio n. 4, particella 515, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 114 mq, rendita catastale € 313,75, composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, corridoio cieco di collegamento, cucina e due locali letto, locale bagno con finestra esposta a Ovest, veranda esposta Sud con ingresso dal balcone scoperto e veranda/lavanderia/angolo cottura con ingresso da cucina e da balcone scoperto esposto a Nord;

- garage sito nel Comune di Aci Catena in Via Salvo D'Acquisto n. da denominare individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al foglio n. 4, particella 515, sub 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 23, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 83,15, piano S1.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

-L'appartamento oggetto di pignoramento occupa parte del piano primo di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano cantinato destinato a locali garage, collegato tramite una porta interna alla scala comune di accesso agli appartamenti soprastanti. Ha ingresso pedonale dal civico 40/C di Via Salvo D'Acquisto in Aci Catena, non è presente ascensore, ma vi si può anche accedere dall'ingresso carrabile attiguo al civico 40/C che fa accedere ai locali garage. Il fabbricato in cui è sito l'appartamento si trova alla fine della via, all'estremo Sud del centro abitato di Aci Catena e al confine con un'area non densamente edificata e verde destinata a verde agricolo. L'appartamento ha ingresso sulla sinistra della scala comune, ha tre esposizioni Nord, Ovest e Sud e balconi che corrono lungo tutto il perimetro dell'immobile e che si affacciano sulla sottostante corte interna condominiale. L'appartamento è composto da: un ampio locale ingresso-soggiorno con porta su balcone scoperto, corridoio cieco di collegamento, cucina e due locali letto, tutti con porta su balcone esposto a Nord, locale bagno con finestra esposta a Ovest, veranda esposta Sud con ingresso dal balcone scoperto e veranda/lavanderia/angolo cottura con ingresso da cucina e da balcone scoperto esposto a Nord. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione. Non è presente impianto di riscaldamento sottottraccia. La zona è servita dalla rete gas metano.

- Il garage oggetto di pignoramento è posto al piano cantinato del fabbricato in cui insiste l'appartamento con ingresso carrabile da Via Salvo D'Acquisto n. da denominare. Si può accedere al piano cantinato anche dalla scala comune che serve gli appartamenti soprastanti con ingresso pedonale da Via Salvo D'Acquisto 40/C. Percorsa la corsia di accesso al locale cantinato, il garage è il primo sulla sinistra, ha superficie utile di 23 mq ed è in buone condizioni di conservazione. Con altezza utile pari a 3,80m, si presenta rifinito alle pareti verticali e al soffitto e la pavimentazione è in

battuto di cemento. L'apertura è costituita da porta basculante in ferro ed è dotato di impianto di illuminazione.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL LOTTO UNICO

L'appartamento sito nel Comune di Aci Catena in Via Salvo D'Acquisto 40/C, piano 1 è individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al foglio n. 4, particella 515, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 114 mq, rendita catastale € 313,75.

L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

L'appartamento è regolare sotto il profilo edilizio. E' stato realizzato con C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A), con le quali si realizzavano due distinti edifici per civile abitazione: Scala A e Scala B. Data inizio lavori: 23.01.1991, data fine lavori: 11.01.1992.

Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato, come anche dimostrato dal certificato di conformità del Genio Civile del 10.02.1992.

In sede di sopralluogo da parte dell'esperto sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

a. presenza di veranda che occupa parte del balcone scoperto esposto a Nord con presenza di utenza acqua, destinata a angolo cottura e lavanderia. Tale veranda non è indicata nella planimetria catastale e ha una diversa destinazione d'uso.

b. presenza di veranda che occupa parte del balcone scoperto esposto a Sud con presenza di utenza acqua. Anche questa veranda non è indicata nella planimetria catastale.

La non conformità catastale riscontrata può essere regolarizzata per come meglio esposto in perizia a cui si rimanda.

L'appartamento non è conforme sotto il profilo urbanistico in quanto il fabbricato in cui ricade il bene non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità e la veranda esposta a Nord ha una destinazione d'uso diversa da quella di balcone chiuso a veranda, ma di angolo cottura e lavanderia al servizio dell'appartamento. Si rimanda alla perizia.

L'appartamento è regolare sotto il profilo edilizio e vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato.

- **Il garage** sito nel Comune di Aci Catena in Via Salvo D'Acquisto n. da denominare è individuato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al foglio n. 4, particella 515, sub 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 23, superficie catastale 27 mq, rendita catastale € 83,15, piano S1.

Il garage non è regolare sotto il profilo urbanistico in quanto il fabbricato in cui insiste non è in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità e agibilità, come esposto in perizia, ma è regolare sotto il profilo edilizio. Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato.

Il fabbricato in cui insiste il garage è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi:

C.E. del 03.08.1990 (P.E. 120/89) e C.E. in Variante del 12.12.1991 (P.E. 120/89 A) e non è ad oggi in possesso dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità. L'Area in cui insiste l'immobile è urbanisticamente classificata come zona C3 "Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e Sovvenzionata" del vigente strumento urbanistico PRG approvato con D.A. 306/81 del 18.09.1991 e con D.A. 305 del 03.05.1993.

Gli immobili sono occupati dal coniuge divorziato del debitore e dai suoi figli in virtù del diritto di assegnazione giusto decreto di omologa di separazione consensuale e successiva sentenza di divorzio. Tale diritto di assegnazione non è opponibile alla procedura in quanto trascritto successivamente all'iscrizione dei ipoteca del creditore precedente.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, alla quale si fa espresso rinvio.

LOTTO UNICO

prezzo base d'asta: € 80.000,

Offerta minima: € 60.000,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara € 1.800,00

Cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT77E0503616900CC0451304916

- le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche ex artt. 12 e 13 D.M. 32/15, come specificato nell'avviso di vendita;
- coloro che presentano l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo devono partecipare alla vendita, comparendo innanzi al delegato nel luogo, nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita;
- coloro che formulano l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche devono partecipare alle operazioni di vendita con modalità telematiche**

In riferimento all'offerta in modalità analogica-cartacea

Le offerte di acquisto senza incanto potranno essere presentate in busta chiusa fino alle ore 13:00 del giorno 17.9.2025 nonché negli altri giorni, dal lunedì al venerdì, dalle ore 16.30 alle ore 19.00, esclusi sabato e i festivi presso lo studio del Professionista Delegato di cui sopra. Le offerte di acquisto saranno esaminate il giorno 18.9.2025 alle ore 15,30 nello stesso luogo sopra indicato.

1. 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.

2. L'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, con le seguenti indicazioni:

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** (è quindi possibile una offerta pari a **75% del prezzo base**);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data 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;

3. All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia di un valido 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 che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

In riferimento all'offerta in modalità telematica:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo 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@giustiziacerit.it.**

2. L'offerta si intende depositata, nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

3. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, 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 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, D.M. n. 32/2015).

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 117/2023 R.G.E., cauzione*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

7. L'offerta redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di

residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 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 fissate 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.

8) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica “Pagamenti pagoPA”, seguendo le istruzioni indicate nel “vademecum operativo” presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato “bollo”) di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

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, 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*.

In riferimento alle 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 nella data del 18.9.2025 ed all'orario indicato nell'avviso di vendita alle ore 15.30;
- 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;

- 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 viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano 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 versa 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 che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dall'art. 571 del codice di procedura civile ed in particolare l'offerta non è efficace:
 - se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
 - se è inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato;
 - se l'offerente non presta cauzione, con le modalità come sopra stabilite, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

- 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 cpc.;

- Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e/o mendaci, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà compilare e trasmettere al Professionista Delegato il questionario riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007 art. 22, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

Si precisa inoltre che:

- tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;
- 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;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it).
- 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 da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- 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 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 legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 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.

Ulteriori informazioni, possono essere acquisite presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania; presso lo studio del Professionista Delegato (previo avviso telefonico/fax al n. 095 503720) potrà essere consultata la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati, che comunque verranno poste sul sito telematico.

Catania, 26/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Mauro Pappalardo