

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**I Avviso di vendita immobiliare telematica sincrona mista**

**Ex art. 22 D.M. 32/2015**

**Proc. Esec. n. 28/2023 R.G.E.**

**G.E. Dott.ssa Delfa Cristiana**

Il sottoscritto Avv. Maria Magro, c.f. MGR MRA 74S70 I754C, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania *ex art. 591 bis c.p.c.* nel procedimento esecutivo n. 28/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **26.09.2025 alle ore 12.30**, presso la sala operativa di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sita in Catania, C.so delle Province, 203, Scala E, procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche per come di seguito specificato.

**Tutte le offerte – analogica-cartacea e telematica - dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 25.09.2025. Pertanto, in caso di offerta telematica, entro tale data ed ora dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.**

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

**LOTTO UNICO:** Diritto di proprietà per la quota intera (1/1) sui seguenti immobili siti in Nicolosi (CT, Via Guglielmo Marconi n. 250:

- Villino al piano terra censito in catasto fabbricati al **foglio 29 particella 385 sub 4** (*ex sub 2 e 3*), categoria A/7 (abitazioni in villini), classe 4, consistenza catastale di 8,5 vani, superficie catastale totale di 156 mq e rendita catastale di € 834,08, ricadente all'interno di un lotto di terreno pertinenziale con superficie catastale di mq 1.367, avente ingresso da una strada privata, che si diparte da Via Guglielmo Marconi n. 250, mediante due cancelli veicolari contrassegnati con gli interni nn. 9 e 11
- magazzino al piano interrato censito in catasto fabbricati al **foglio 29 particella 385 sub 5**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 6, consistenza catastale di 46 mq, superficie catastale totale di 56 mq e rendita catastale di € 71,27, ubicato al di sotto della terrazza esterna al piano terra di pertinenza del villino.

**Disponibilità del bene: Occupato.**

**Prezzo base: € 47.000,00**

**Offerta minima: € 35.250,00, pari al 75% del prezzo base.**

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

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

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT0600503616900CC0451304862.**

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

Dalla perizia di stima risulta quanto segue:

*“All'interno del terreno di pertinenza del bene, sul retro del villino censito al sub 4, sono stati realizzati una serie di manufatti abusivi che non risultano essere stati catastati e che dovranno essere demoliti.*

*Anche la veranda esistente sul retro, in adiacenza al villino, rappresentata nella planimetria catastale in maniera leggermente difforme rispetto allo stato di fatto attuale, è stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e dovrà essere rimossa...*

*...Per il villino censito al sub 4 il Comune di Nicolosi ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 24 del 11/08/2003 (pratica n. 1987).*

*La veranda esistente sul retro, adiacente al villino, è stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e dovrà essere demolita.*

*È stata riscontrata una difformità nella distribuzione interna del villino, fra il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria e lo stato di fatto attuale dell'immobile, che potrà essere sanata con una CILA in sanatoria.*

*Il magazzino al piano interrato censito al sub 5, realizzato al di sotto della terrazza esterna di pertinenza del villino, non è stato autorizzato dal Comune di Nicolosi e non rientra nel progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune e, non potendo essere sanato, dovrà essere demolito.*

*Dovranno inoltre essere demoliti e/o rimossi i seguenti manufatti abusivamente realizzati nel tratto di terreno retrostante il villino:*

- un appartamento a piano terra di 3 vani e servizi avente superficie lorda commerciale di 89,72 mq;*
- una baracca metallica avente superficie di 10,00 mq;*
- una seconda baracca avente superficie di 13,48 mq;*
- una tettoia di 26,40 mq.”*

Si specifica che il più probabile valore di mercato del bene è stato stimato dal perito in € 86.370,00:

*“Da tale importo – come si legge nella perizia di stima - occorre detrarre i costi della CILA in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate nella distribuzione interna del villino, pari ad € 3.000,00 (compresi diritti di segreteria da pagare al comune, sanzione e competenze tecniche) e i costi di rimozione e/o demolizione della veranda non autorizzata, del magazzino interrato censito al sub 5 e dei manufatti abusivamente realizzati sul tratto di terreno retrostante il villino, pari*

*complessivamente, compresi trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, oneri di discarica e competenze tecniche, a circa 25.000,00 €, per un valore residuo del bene pari ad € 58.370,00 (€ 86.370,00 - (€ 3.000,00 + € 25.000,00)).*

*Applicando una riduzione del 20% sul prezzo, che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il valore attuale del bene pignorato può essere stimato, in arrotondamento, nella somma di € 58.370,00 x 80% = ~ € 47.000,00 (€ quarantasettemila e centesimi zero)''*

Il bene è meglio descritto ed individuato nella relazione di stima a firma dell'esperto - reperibile sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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.

**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.**

#### **Stato di possesso e oneri condominiali**

L'immobile, allo stato, è nella disponibilità della parte esecutata.

Non vi sono spese e oneri condominiali.

---

Il sottoscritto Professionista delegato, referente della procedura, con studio in Catania, via Piave n. 2, piano primo, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il professionista delegato, nominato anche custode, tramite PVP, all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

**Gestore della vendita telematica è la società Aste giudiziarie Inlinea S.p.A.**

**Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) è il sito [www.astetelematiche.it](http://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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA:** L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le ore 13.00 del 25.09.2025 (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita sito in Catania, via Piave n. 2, piano primo, previo appuntamento telefonico al numero 095.2883527.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta potranno 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, in regola con il bollo, 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 Avv. Maria Magro n.q. 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 depositata, 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 (PGVT), **entro le ore 13.00 del 25.09.2025**, inviandola all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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).

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 n. 28/2023, all'IBAN IT0600503616900CC0451304862, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 28/2023 R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili **entro le ore 13.00**

**del 25.09.2025**; 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 (Avvocato Maria Magro);
- 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.

L'offerente in modalità telematica dovrà pagare il bollo (Euro 16,00) 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 <https://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamento 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.

Il mancato pagamento del bollo non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ma il delegato segnalerà 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 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**



Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato il giorno **26.09.2025 alle ore 12.30**, presso la sede operativa di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sita in Catania, C.so delle Province, 203, Scala E.

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.

Gli offerenti con modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematiche, 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 è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**Saranno dichiarate inefficaci** le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del 19.10.2023, quelle inferiori al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base e quelle non accompagnate dalla cauzione prestata con le modalità sopra indicate.

Si procederà alla deliberazione sull'offerta secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c. ed in caso di presentazione di più offerte secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c.

Nel caso sia presentata una sola offerta efficace, per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta.

Qualora, invece, venga presentata una sola offerta efficace pari almeno al 75% del prezzo base, la stessa potrà essere accolta solo se non risultano depositate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. ed il Professionista Delegato non ritenga di disporre una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte efficaci, sarà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno; la mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

In mancanza di rilanci, il bene sarà assegnato all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588,589 c.p.c.

Se, all'esito della gara fra gli offerenti, il più alto prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, il bene sarà assegnato all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ex art. 588,589 c.p.c. o, in mancanza, sarà aggiudicato al miglior offerente ex art. 573, comma 3 c.p.c.

**Si considera migliore offerta**, ai sensi dell'art. 573, comma 3 c.p.c., l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

Si **rende noto** 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.
- Visione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e dell'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
- 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 di vendita.
- Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L.vo 10.09.1993 n. 385 (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 esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dell'istituto di credito.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione e permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Si dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio.**

L'avviso di vendita telematica, l'ordinanza di vendita e l'elaborato peritale relativo alla stima (corredato di fotografie e planimetrie), saranno resi pubblici mediante pubblicazione sui siti internet:

**Avv. Maria Magro**

Via Piave n. 2 - 95129 Catania (CT)

Tel./Fax 095.2883527

PEC: [maria.magro@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:maria.magro@pec.ordineavvocaticatania.it)

Email: [mariaelisa.magro@gmail.com](mailto:mariaelisa.magro@gmail.com)

[www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiugiziarie.it](http://www.astegiugiziarie.it) e tramite il servizio di messagistica (SMS) denominato “EUREMA ASTE”.

L’annuncio di vendita sarà, inoltre, reso pubblico mediante pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it, Idealista. It e Bakeca.it.

Catania, lì 9 luglio 2025

Il Professionista delegato

**Avv. Maria Magro**