

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Volontaria Giurisdizione

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE N. 3551/2021 R.G.V.G.

**Avviso di vendita telematica sincrona - mista ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. e
dell'art. 14 *novies*, comma 2, L. 3/2012**

Il sottoscritto avv. Giuseppe D'Aquila, C.F. DQLGPP82R15G371K, nominato Liquidatore dal Giudice Delegato Dott.ssa Laura Messina ex art. 14 *quinquies* L. 3/2012 in data 12.7.2021, nel procedimento di liquidazione del patrimonio del debitore iscritto al **n. 3551/2021 R.G.V.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07 Novembre 2025, alle ore 17.00 e ss.**, presso il proprio studio sito in Catania, Via Giacomo Leopardi n.23, si svolgerà la **vendita telematica sincrona-mista**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare (appartamento) sita in Catania, via Pietra dell'Ova n. 292 piano terzo, censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 3, particella 459, subalterno 27, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 153,39.

Come si evince dalla perizia redatta dall'esperto estimatore, l'immobile oggetto di vendita è sito nel Comune di Catania all'interno di un edificio condominiale popolare.

Si trova in zona periferica del centro urbano e precisamente nel quartiere "Canalicchio", servita dai servizi pubblici; fa parte di un fabbricato a schiera di 6 scale con 5 elevazioni fuori terra, con struttura portante in cemento armato e laterizi forati, realizzato dall'istituto Autonomo Case Popolari di Catania in epoca antecedente al 1967.

L'appartamento si trova al terzo piano e vi si accede tramite androne con scala condominiale in c.a. a rampe parallele, non vi è ascensore.

L'immobile è composto nell'intero di tre vani con relativi accessori e precisamente: cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, corridoio ed ingresso. La pavimentazione è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato completi di avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti di tutti i vani sono rifiniti con intonaco civile per interni e trattati con

idropitture. L'appartamento non possiede impianto di riscaldamento, risulta in buono stato di conservazione in quanto oggetto di ristrutturazione eseguita in data non remota.

Rispetto allo stato originario di cui alla planimetria catastale si riscontrano delle difformità che consistono sia nella diversa distribuzione degli spazi interni - che sulla base di quanto indicato dall'esperto estimatore risulta sanabile - sia un aumento volumetrico del balcone lato Ovest: tale ampliamento volumetrico risulta essere un abuso non sanabile, giacchè realizzato in maniera difforme rispetto allo stato progettuale dell'immobile, per cui si rende necessaria la demolizione e il ripristino della situazione progettuale.

Le spese per il ripristino dello stato di fatto, sia degli abusi non sanabili sia degli abusi sanabili, hanno un costo quantificato dall'esperto estimatore in €8.600,00 (ottomilaseicento/00) di cui: € 1.000,00 (mille/00) a titolo di sanzione amministrativa Cila; € 50,00 (cinquanta/00) a titolo di diritti di segreteria; € 50,00 (cinquanta/00) a titolo di Docfa; € 5.000,00 (cinquemila/00) a titolo di spese per la demolizione dell'abuso e il ripristino dei luoghi; € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) a titolo di compensi per il professionista.

Disponibilità del bene: Occupato

Prezzo base: € 59.250,00 (euro cinquantanovemiladuecentocinquanta/00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00); si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT36R0503616900CC0451304873

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

La vendita del cespite oggetto di liquidazione è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- l'immobile oggetto di liquidazione è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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: 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;
- il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; non sono ammesse offerte minime;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal liquidatore;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura);
- sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- resta salva la facoltà del Giudice di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 14-*nonies* comma 2 Legge 3/2012;
- il liquidatore potrà comunque sospendere la vendita qualora ricorrano condizioni gravi e giustificati motivi.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle richiamate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.

TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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.

In merito alla sottoscrizione e trasmissione dell'offerta in modalità telematica si precisa che:

- in via alternativa, l'offerta:
 - a) deve essere sottoscritta con firma digitale di titolarità dell'offerente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) deve essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di titolarità dell'offerente ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015);

- l'offerta, ed i relativi documenti allegati, deve essere presentata tramite il portale www.astelelematiche.it.

PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA – CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere **depositata presso lo studio dell'avv. Giuseppe D'Aquila sito in Catania Via Giacomo Leopardi, 23** entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi).

Le offerte cartacee dovranno essere presentate in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere annotate le sole generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; sulla busta esterna non deve essere apposta nessun'altra indicazione, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro. 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.

Le offerte cartacee dovranno essere depositate presso lo studio del liquidatore, sito in Catania in via Giacomo Leopardi n. 23, entro il predetto termine e sempre previo appuntamento telefonico.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA

L'offerta può essere formulata, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente, a norma dell'art. 571, comma 4 c.p.c., ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto, contenuta all'interno della busta (cartacea o telematica), deve essere in regola con il bollo, è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e **dovrà riportare:**

1. i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio). 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 minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta da almeno uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
9. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (in caso di offerta con modalità telematica);
12. nel caso di offerta analogica, un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura di Liquidazione n. 3551/2021 Tribunale di Catania", per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto in caso di deposito di offerta cartacea (tale modalità di versamento della cauzione sarà consentita esclusivamente nella ipotesi di vendita sincrona mista; si precisa che nella vendita sincrona mista è altresì possibile depositare l'offerta con modalità telematica);
13. l'offerente telematico dovrà indicare 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;
14. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
15. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
16. l'espressa dichiarazione di adesione alle presenti condizioni di vendita.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- la dichiarazione sottoscritta dell'atto notorio (ad es., l'aggiudicatario dichiara di poter fruire delle agevolazioni fiscali prima casa), 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) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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 (salvo 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 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al 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.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile.

Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il

gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

DEPOSITO DELLA CAUZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

L'offerente telematico dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, **IBAN IT36R0503616900CC0451304873** tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di offerta telematica, il bonifico, con causale “**Procedura di liquidazione n. 3551/2021 Tribunale di Catania versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che le somme siano presenti sul conto della procedura (valuta beneficiario effettiva) entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il liquidatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di offerta telematica l'offerente deve procedere altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) 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, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

L'offerente analogico che si avvale delle modalità tradizionali di presentazione dell'offerta dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **(10%) del prezzo offerto** tramite un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “Procedura di liquidazione n. 3551/2021 Tribunale di Catania”, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

ULTERIORI CASI DI ESCLUSIONE SALVO QUANTO DISPOSTO DALLA LEGGE

Salvo quanto disposto dalla legge e quanto sopra già indicato, l'offerta di acquisto non è efficace se perviene da persona non legittimata, oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione e bollo nella misura indicata.

SVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE ALL'UDIENZA DI VENDITA

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

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

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti

comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Liquidatore il **07 Novembre 2025, alle ore 17.00**.

Il giorno della vendita il Liquidatore 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.

DEPOSITO DI UNA SOLA OFFERTA

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

DEPOSITO DI PIÙ OFFERTE NEL CASO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a euro 1.000,00 (euro mille/00) e 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; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e non vi siano rilanci durante la gara telematica, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà versato la cauzione più alta;

a parità di cauzione prestata, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato il minor termine per il versamento del prezzo;

a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato la propria offerta.

In caso di assenza degli offerenti si procederà comunque all'analisi delle offerte ed all'aggiudicazione secondo le regole esposte, in quanto compatibili.

A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: PAGAMENTO DELLE SPESE E TERMINE ENTRO CUI VERSARE IL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura (esclusivamente mediante bonifico bancario) il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il liquidatore comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine perentorio per il deposito è di **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine perentorio e non soggetto a sospensione feriale); ai fini dell'art. 1194 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

nello stesso termine dovrà essere consegnata al liquidatore la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al liquidatore.

AVVERTENZA: qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il liquidatore procederà alla liberazione degli immobili.

INFORMAZIONI PER I POTENZIALI OFFERENTI

Per i potenziali offerenti, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della vendita telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione delle informazioni necessarie e nel caricamento della documentazione prevista per partecipare alla vendita telematica, tramite:

- l'apposito Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: Aste Giudiziarie 0586.20141;
- E-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it (Astegiudizierie Inlinea).

Catania, 16 Luglio 2025

avv. Giuseppe D'Aquila
n.q. di Liquidatore