STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO – SFERLAZZO
Avv. Giuseppina Vanessa Neri
Viale Ionio n. 65- 95129 Catania
Tel/Fax 0950973586 - Cell 3920033693
e-mail: v.neri@studiocnrs.com
pec: giuseppinavanessa.neri@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA

PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE NN. 1473/2017 + 552/2022 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

PRIMA VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuseppina Vanessa Neri, (CF. NREGPP75C60C351O), delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott.ssa M. Acagnino, ex art. 591-bis c.p.c. in data 13.09.2026 nei procedimenti esecutivi immobiliari riuniti nn. 1473/2017 + 552/2022 R. G.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2027**, alle ore **09.30** tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati 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 va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1 MARRETTI – Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti n. 21, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469 sub. 197, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg..15, p.lla 1469, sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-17-18-19-20) e posto auto scoperto identificato al fg. 15, p.lla 1469, sub 117, C/6, classe 01, piano TE, mq.13, r.c. Euro 24,17.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00).

Offerta minima: € 66.750,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 2 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti n. 19, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 200, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg.15, p.lla 1469. sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100) e posto auto scoperto identificato al fg. 15, p.lla 1469, sub. 118, ctg. C/6, 5 classe 01, piano T, mq.12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00).

Offerta minima: € 66.750,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenzione ancora che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 3 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti n. 11, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 193, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg.15 p.lla 1469 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-17-18-19-20) e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 119, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq.12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00).

Offerta minima: € 66.750,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 4 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti n. 7, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 3, ctg. A/2, classe 05, piano T.-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98 e posto auto annesso (di fatto utilizzato come ampliamento della zona giorno), identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 4, ctg. C/6, classe 04, piano T., mq. 36, r.c. Euro 111,55 e posto auto scoperto identificato al fg.15 p.lla 1469 sub 111**,** ctg. C/6, classe 01, piano T., mq.12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 88.000,00 (Euro ottantantottomila/00).

Offerta minima: € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 5 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti n. 5, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 187, ctg. A/2, classe 05, piano T.-1° vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg.15, p.lla 1469, sub. 1-2-5-6-47-48-49-50-55-56-57-58) e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub. 112, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq. 12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00).

Offerta minima: € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 6 MARRETTI – Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti, traversa A n. 4, int. 27, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 189, ctg. A/2, classe 05, piano T.-1° vani 8,5, r.c. Euro 604,25 (già fg.15, p.lla 1469, sub. 1-2-5-6-47-48-49-50-55-56-57-58) e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub. 131, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq.12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00).

Offerta minima: € 66.750,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg.".

LOTTO 7 MARRETTI – Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti, traversa A n. 8, int. 37, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 67, ctg. A/2, classe 05, piano T.-1° vani 6,5, r.c. Euro 436,41 e posto auto annesso (di fatto utilizzato come ampliamento della zona giorno), identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 68, ctg. C/6, classe 04, piano T., mq. 36, r.c. Euro 111,55 e posto auto scoperto identificato al fg.15 p.lla 1469 sub. 147, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq.12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00).

Offerta minima: € 65.250,00 (Euro sessantacinquemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità di esercizio nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg.".

LOTTO 8 MARRETTI – Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti, traversa A n. 8, int. 38, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato nel catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15, p.lla 1469, sub. 65, ctg. A/2, classe 05, piano T.-1° vani 6,5, r.c. Euro 436,41 e posto auto annesso (di fatto utilizzato come ampliamento della zona giorno), identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 66, ctg. C/6, classe 04, piano T., mq. 36, r.c. Euro 111,55 e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub. 157, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq. 12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).

Offerta minima: € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 9 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti traversa A n. 8 int. 39, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15 p.lla 1469 sub. 201, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg.15, p.lla 1469, sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100) e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 160, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq. 12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 89.000,00 (Euro ottantanovemilanove/00).

Offerta minima: € 66.750,00 (Euro sessantaseimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 10 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti, traversa A n. 8, int. 40, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15 p.lla 1469 sub. 61, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98 e posto auto annesso (di fatto utilizzato come ampliamento della zona giorno), identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 62, ctg. C/6, classe 04, piano T., metri quadri 36, r.c. Euro 111,55 e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 161, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq. 12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 91.000,00 (Euro novantunomila/00).

Offerta minima: € 68.250,00 (Euro sessantottomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 11 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti, traversa A n.8, int. 41, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15 p.lla 1469 sub. 206, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg.15, p.lla 1469, sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100) e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 151, ctg. C/6, classe 01, piano T., mq.12, r.c. Euro 22,31.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 91.000,00 (Euro novantunomila/00).

Offerta minima: € 68.250,00 (Euro sessantottomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

Cauzione: non inferiore 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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg."

LOTTO 12 MARRETTI - Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Mascalucia (CT) Via Crocifisso Marretti, traversa A n. 8, int.42, facente parte di un fabbricato a schiera, riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al fg.15 p.lla 1469 sub. 205, ctg. A/2, classe 05, piano T-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 (già fg.15, p.lla 1469, sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100) e posto auto scoperto identificato al fg.15, p.lla 1469, sub 140, ctg. C/6, classe 01, piano T., m.q.11, r.c. Euro 20,45.

Disponibilità del bene: Occupato dal terzo assegnatario/custode dell'immobile. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche".

Prezzo base: € 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).

Offerta minima: € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/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 a "PROC. ESEC. N. 1473/2017": IBAN IT18R0503616900CC0451301802.

Si attenziona che per il suddetto lotto esiste il diritto di prelazione ex art. 9 d. lgs. 122/2005 che dovrà essere esercitato con le seguenti modalità indicate nell'ordinanza di vendita:

 "il professionista delegato, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario o tramite pec, darà immediata comunicazione all'acquirente della definitiva determinazione del prezzo, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa (prezzo, importo della cauzione, modalità e termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie di trasferimento) e l'invito ad esercitare la prelazione;

 l'assegnatario che intenda esercitare il diritto di prelazione dovrà notificare al delegato (a mezzo ufficiale giudiziario o pec), entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della superiore comunicazione, l'offerta di acquisto dell'immobile avente condizioni uguali a quelle comunicategli (con allegata cauzione);

 il saldo del prezzo d'acquisto e delle spese per il trasferimento dovrà essere versato entro lo stesso termine indicato nel verbale di aggiudicazione (comunque non superiore a 120 giorni), ed in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza del prelazionario, con perdita della cauzione versata, e si disporrà una nuova vendita a norma degli artt. 576 e segg.".

SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Relativamente alla situazione catastale in seno alla perizia di stima il perito estimatore ha constatato quanto segue: "*Nel complesso edilizio **Marretti (M),** le autorimesse coperte, direttamente collegate alle rispettive unità residenziali, risultano **utilizzate come ampliamento della zona giorno**, con la presenza di **ambienti cucina** o altri vani a uso abitativo. In diversi casi è già stata eseguita la **fusione catastale** con l'unità principale, dando luogo a un unico subalterno: sub 197…; sub 200…; sub 193…; sub 187…; sub 201…; sub 206; sub 205…; sub 204…;Oltre al **cambio di destinazione d'uso** sopra descritto, le unità presentano anche **modifiche distributive interne** e, in alcuni casi, **verande o tettoie** realizzate sulle pertinenze esterne. Sotto il profilo catastale, **tutte le irregolarità risultano regolarizzabili** tramite aggiornamento mediante procedura **DOCFA**, previa regolarizzazione urbanistica."*

Relativamente alla situazione urbanistica il perito estimatore in seno alla perizia di stima ha elencato una cronistoria di tutti i provvedimenti e atti autorizzativi, prelevati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia, che qui si riportano:

"*Marretti - Unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio realizzato in forza della concessione edilizia n. 12/06, rilasciata dal Comune di Mascalucia in data 27/03/2006 (Prot. N° 8538 - pratica n. 150/2001), per la realizzazione di n. 55 alloggi in edilizia convenzionata.* *Dagli*

atti acquisiti ***non risulta rilasciato certificato di agibilità*** *né presentata* ***Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*** *per le unità oggetto di pignoramento. L'ottenimento dell'agibilità risulta subordinato: – al completamento del* ***collaudo*** *e alla* ***cessione al Comune*** *di tutte le opere di urbanizzazione, come esplicitamente richiesto dal Comune di Mascalucia; – alla* ***completa regolarizzazione urbanistico–edilizia*** *delle unità ancora difformi (in particolare coperture e trasformazioni dei locali garage).* ***La complessità del procedimento edilizio-amministrativo relativo al complesso Marretti, protrattosi per diversi anni e caratterizzato da numerosi atti, varianti, ordinanze e provvedimenti istruttori, rende necessario riportare di seguito una ricostruzione cronologica degli eventi rilevanti.*** *Si precisa che la documentazione messa a disposizione a seguito dell'accesso agli atti potrebbe* ***non risultare integralmente completa****, anche in considerazione del fatto che parte degli atti risulterebbe verosimilmente* ***ancora trattenuta presso gli Uffici Giudiziari*** *nell'ambito dei procedimenti penali richiamati dai medesimi provvedimenti amministrativi. Pertanto, la seguente ricostruzione è redatta* ***sulla base degli atti effettivamente acquisiti****, con la necessaria riserva che, data la* ***complessità e stratificazione*** *della pratica, non può escludersi che ulteriori documenti non disponibili al momento dell'analisi possano integrare o precisare il quadro ricostruttivo.* ***A seguire si riportano****, in ordine cronologico,* ***i principali atti edilizi, urbanistici e strutturali*** *riferibili al complesso "Marretti". "□* ***Anno 2004****: In data 17/12/2004 viene rilasciata dal Comune di Mascalucia Concessione Edilizia N° 77/04 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione. □* ***Anno 2005:*** *In data 05/05/2005 (Prot. N° 14983 - Pos. 80825) viene presentata dalla …. all'Ufficio del Genio Civile di Catania richiesta di autorizzazione L.64/74 per le opere di urbanizzazione riguardante muri e pozzetti. In data 05/05/2005 (Prot. N° 14987 - Pos. 80825) viene presentato, dall'… all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli ai sensi della L 1086/71 per le opere di urbanizzazione riguardante muri e pozzetti. In data 14/06/2005 l'Ufficio del Genio Civile richiede integrazione con nota N° 20418. In data 24/06/2005 (Prot. N° 21687- Pos. 80825) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della Cooperativa, progetto esecutivo per la realizzazione dei 55 alloggi. L'autorizzazione viene rilasciata il 28/12/2005 (Prot. N° 44315). In data 24/06/2005 (Prot. N° 21689 - Pos. 80825) viene presentato, dall'… all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli ai sensi della L 1086/71 per la realizzazione dei 55 alloggi. □* ***Anno 2006****: In data 27/02/2006 rep. N° 34038, viene stipulato atto di vincolo a parcheggio ai sensi della L. 122/89, stipulato in data 27/02/2006 Rep. N° 34038.* ***Il Comune di Mascalucia rilascia Concessione Edilizia Comunale nella seduta del 27/03/2006 (Prot. N° 8538 - Conc. N° 12/06 - Prat. N°150/2001)*** *alla … per la realizzazione di 55 alloggi in un'area per edilizia convenzionata, sita nel comprensorio n° 2 delle Prescrizioni esecutive approvate con D.A. n° 51/DRU del 10/04/2000, in contrada Marretti, catastalmente individuata al*

Foglio 15 particella 1469 generata dalla soppressione delle particelle 1324-1328-1335-1344 precedentemente indicate in concessione. In data 08/06/2006 (Prot. N° 20337 - Pos. 80825) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della …, progetto I^ variante per la realizzazione dei 55 alloggi. L'autorizzazione I^ variante viene rilasciata il 14/08/2006 (Prot. N° 28931). In data 08/06/2006 (Prot. N° 20340 - Pos. 80825) vengono depositato, dall'… all'Ufficio del Genio Civile di Catania, i calcoli della I^ variante ai sensi della L 1086/71 per la realizzazione dei 55 alloggi che vengono restituiti vistati, ai sensi della L. 1086/71, in data 14/08/2006 con prot. N° 28933. In data 08/06/2006 la società … comunica di dover dare inizio ai lavori. Inoltre, viene incaricato come nuovo collaudatore delle opere …., in subentro all'Arch. ….. con I^ variante al progetto. In data 14/08/2006 viene data comunicazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania di avvenuto deposito degli elaborati progettuali I^ variante, ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5/11/1971, contestualmente all'autorizzazione prevista dalla legge n.64 del 2/02/1974, art. 17 e L.R. 07/2003 art. 32 della I^ variante. **Anno 2007***: In data 10/07/2007 (Prot. N° 25798 - Pos. 80825) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della …, progetto II^ variante per la realizzazione dei 55 alloggi. L'autorizzazione II^ variante viene rilasciata il 05/03/2008 (Prot. N° 8276). In data 10/07/2007 (Prot. N° 25801 - Pos. 80825) viene presentato, dall'impresa ….. all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli II^ variante ai sensi della L 1086/71 per la realizzazione dei 55 alloggi e restituito vistato in data 05/03/2008 con nota N° 8280. In data 19/11/2007 con nota N° 41607 l'Ufficio del Genio Civile di Catania richiede integrazione progetto variante solaio.* **Anno 2008***: In data 22/02/2008 con prot. N° 6497 la … integra quanto richiesto con nota N° 41607 dal Genio Civile. In data 23/07/2008 (prot. N° 26560) il D.L. …. deposita all'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi della L 1086/71 la Relazione a Strutture Ultimate per la realizzazione dei 55 alloggi. In data 18/09/2008 (Prot. N° 32756) l'Ufficio del Genio Civile di Catania comunica avvenuto deposito della Relazione a Struttura Ultimata presentata in data 23/07/2008 (prot. N° 26560) per la costruzione dei 55 alloggi sociali siti in Mascalucia località Marretti. In tale relazione viene dichiarata la conformità, delle strutture realizzate, ai progetti autorizzati (originario, I^ e II^ variante) dall'Ufficio del Genio Civile. In data 03/10/2008 con Prot. N° 34626 viene protocollato il Verbale e Certificato di Collaudo delle strutture realizzate, dal collaudatore …, restituito vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 04/11/2008 prot. 39359.* **Anno 2010***: In data 08/01/2010 (prot. N° 329) il D.L. … deposita all'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi della L 1086/71 la Relazione a Strutture Ultimate riguardante la realizzazione dei muri di sostegno e pozzetti. In data 03/03/2010 (Prot. N° 6925) l'Ufficio del Genio Civile di Catania comunica avvenuto deposito della Relazione a Struttura Ultimata presentata in data 08/01/2010 (prot. N° 329) riguardante la*

*realizzazione dei muri di sostegno e pozzetti siti in Mascalucia località Marretti. **Anno 2011:** Per difformità riscontrate nell'ambito dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione di 55 alloggi di cui alla Concessione Edilizia N° 12/06 del 27/03/2006, con Ordinanza Dir. N° 8 r.g.o. dell'11/04/2011 viene emessa un'ingiunzione a demolizione e messa in pristino dei 55 alloggi. In particolare si riscontrava: variazione dei prospetti; variazione delle volumetrie approvate da progetto, con altezza del piano terra da mt.2,40 a mt. 2,70; trasformazione ad uso abitativo, con locali soggiorno, cucina e servizi, dei locali garage, con realizzazione di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento; pendenza delle coperture maggiore a quella ammissibile del 35%; trasformazione del controsoffitto del piano secondo in solaio calpestabile, con conseguente aumento delle volumetrie; variazioni nella distribuzione interna dei locali ai vari piani. Tramite suddetta ordinanza si ingiunge alla ... , responsabile degli abusi, alla demolizione e il ripristino dei luoghi entro 90 gg. dalla notifica del provvedimento. Si avverte, inoltre, che decorso il termine di legge previsto, l'accertata inottemperanza costituirà titolo per la gratuita immissione in possesso al patrimonio indisponibile del Comune. In data 15/09/2011 con prot. N° 162/US viene rilasciata parere favorevole dall'Ufficio Igiene Pubblica. **Anno 2012**: Con nota del 06/06/2012 prot. 213502 la Procura Distrettuale della Repubblica chiedeva se le opere indicate negli allegati progettuali, depositati dalla ... in segreteria in data 18/05/2012, fossero idonee ad eliminare le difformità rilevate di cui al verbale del 02/02/2012. Con nota del 22/06/2012 prot. 236848 l'Ufficio del Genio Civile comunicava che le opere in progetto erano idonee ad eliminare le sopradette difformità. Da ciò con nota del 29/06/2012 la Procura Distrettuale della Repubblica dava N.O. alla revoca del Decreto di sospensione lavori del 06/02/2012 prot. N° 46661. Con nota del 05/07/2012 prot. N° 253352 l'Ufficio del Genio Civile revocava il Decreto di sospensione dei lavori ai soli fini della realizzazione delle opere di adeguamento per l'eliminazione delle difformità a suo tempo riscontrate ed in difformità al progetto presentato. Viene richiesta sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 legge 47/85) per ottemperare alle difformità riscontrate dalla suddetta ordinanza 08/11 e viene rilasciata dal Comune di Mascalucia attestazione di conformità urbanistica in data 27/08/2012 (Prot. N°23147), con relativi pareri sanitari e atti istruttori del Genio Civile dichiarando che le opere realizzate in difformità non hanno comportato aumento di superficie utile né tanto meno di volume. Viene richiesta sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 legge 47/85) per ottemperare alle difformità riscontrate dalla suddetta ordinanza 08/11 ed in sede di istruttoria viene, dal Comune di Mascalucia, dato parere favorevole in data 28/11/2012 prot. N° 32949, con le condizioni: 1. dettate dall'Ufficio Sanitario così come da parere del 02/08/2012; 2. dettate dalla Soprintendenza di Catania del 23/11/2012 prot. N° 22913; 3. eventuale acquisizione di N.O. da parte del Genio Civile di Catania; 4. che l'impiantistica in esubero al piano terra (cantina) venga ridotta ai parametri del progetto originario; 5. che i locali*

*sottotetto siano ispezionabili solo mediante botole o scale retrattili. Tra gli alloggi per i quali è stata richiesta sanatoria rientrano i subalterni 69-71-73-75-77-79 nei quali sono stati abbassati i tetti riportando la pendenza come da progetto approvato, oggetto della presente relazione di stima, inseriti nell'atto di pignoramento. In data 23/12/2012 con prot. N° 22913 la Soprintendenza di Catania, per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica rientranti tra quelle di cui all'art. 167 comma 4 e 5 ed all'art. 181 comma 1 quater del Codice, esprime parere favorevole, determinando una indennità risarcitoria pari ad € 1.807,61 da versare entro giorni 30 dalla ricezione del N.O.. **Anno 2013:** Con nota N° 114667 del 28/03/2013 l'Ufficio del Genio Civile di Catania a seguito di sopralluogo effettuato in data 14/03/2013 da parte di funzionari a causa di esposto da parte ..., sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato ed alla normativa sismica per cui, da parte dell'Ufficio del Genio Civile. In considerazione di quanto sopra, la ... nella persona del presidente pro tempore ...., il D.L. arch. .... e l'impresa esecutrice dei lavori, hanno violato le seguenti disposizioni di legge: L.R. N° 7/2003 art. 32 punto 2: (responsabilità del progettista, D.L., impresa circa l'osservanza delle norme sismiche adottate per la progettazione ed esecuzione dei lavori); D.P.R. N° 380 del 06/06/2001 art. 103 punto 2: (aver realizzato opere strutturali in difformità al progetto assentito). L'Ufficio del Genio Civile invia una copia del verbale di accertamento e deduzioni del Capo dell'Ufficio all'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 21 della L. 02/02/74 N° 64 (D.P.R. N° 380/2001 art. 96) ed esprime parere che è facoltà dell'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 23 della L. 02/02/1974 N° 64, "ordinare la demolizione delle opere a delle parti di esse costruite in difformità alle norme della presente legge o dei decreti interministeriali di cui agli art. 1 e 3, ovvero impartire le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine", avvalendosi di un perito scelto fra gli ingegneri dello stato al fine di valutare la possibilità di adeguamento e/o sussistenza delle opere, producendo i relativi calcoli. In data 18/09/2013 il Comune di Mascalucia rilascia concessione N° 56/2013 per l'accertamento di conformità che in riferimento agli immobili oggetto della presente relazione si riferisce ai soli immobili di cui all'edificio "C2" e precisamente int. 31-32-33-34-35 e 36 i quali hanno ripristinato i luoghi mentre i restanti int. 21-24-25-28-29 e 30, facenti parte dell'edificio "C3" non hanno ancora ottemperato e quindi risultano escluse dalla presente concessione. **Anno 2014:** Con nota N° 52192 del 20/03/2014 l'Ufficio del Genio Civile di Catania (Procedimento Penale N° 13483/10 R.G.N.R. contro .... - Presidente pro tempore della ... - ed altri) a seguito di sopralluogo effettuato in data 18/02/2014 da parte di funzionari a causa di esposto da parte del socio ... circa la presunta irregolare riesecuzione di interventi strutturali nella copertura degli immobili del 04/11/2013 prot. N° 320566, sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato ed alla normativa sismica per cui, da parte dell'Ufficio del Genio Civile in data 10/05/2013 prot. N° 165125.*

*In considerazione di quanto sopra, la … nella persona del presidente pro tempore sig. …., il D.L. …. e l'impresa esecutrice dei lavori, hanno violato le seguenti disposizioni di legge: L.R. N° 7/2003 art. 32 punto 2: (responsabilità del progettista, D.L., impresa circa l'osservanza delle norme sismiche adottate per la progettazione ed esecuzione dei lavori); D.P.R. N° 380 del 06/06/2001 art. 103 punto 2: (aver realizzato opere strutturali in difformità al progetto assentito). L'Ufficio del Genio Civile invia una copia del verbale di accertamento e deduzioni del Capo dell'Ufficio all'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 21 della L. 02/02/74 N° 64 (D.P.R. N° 380/2001 art. 96) ed esprime parere che è facoltà dell'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 23 della L. 02/02/1974 N° 64 e propone l'adeguamento, delle opere in difformità, al progetto assentito ed in subordine la presentazione di un progetto di verifica sismica di quello realizzato. **Anno 2015**: In data 09/06/2015 con prot. N° 94835 la … presenta istanza ai sensi dell'art. 17 della L. N° 64/74 per autorizzazione del progetto in variante della copertura. L'ufficio del Genio Civile di Catania autorizza ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 l'inizio dei lavori della variante e restituisce copia del progetto munita di visto di cui all'art. 17 della succitata legge sismica. **Anno 2016**: Da relazione tecnica presentata in data 19/04/2016 si evince che i subalterni n° 41-43-45-51-53-59 rimangono ancora escluse dall'accertamento di conformità in quanto non sono stati ripristinati i tetti. In data 06/06/2016 viene presentata al Comune di Mascalucia una comunicazione di Fine Lavori (autorizzata con concessione edilizia n.01/2013) per il subalterno n°71. In data 10/05/2016 con prot. N° 13340 la … fa richiesta di autorizzazione allo scarico -Legge Regionale 27/86 – dei reflui di tipo domestico. In data 06/06/2016 con prot. N° 15770 viene rilasciata dal Comune di Mascalucia Concessione in variante N° 21/2016 - pratica N° 149/2001 – 60/2015, limitatamente a 4 unità immobiliari dell'edificio denominato "C3" non facenti parte della nostra relazione. **Anno 2017**: Da verbale di accertamento del 13/02/2017 da parte del Comando polizia locale- ufficio controllo territorio del Comune di Mascalucia si attesta, con allegata documentazione, che le coperture dei subalterni n° 41-43- 45-51-53-59 rimangono ancora difformi dal progetto presentato, e non rispondenti al punto 11 del Regolamento edilizio comunale che prevede una pendenza delle coperture max del 35%. In data 23/02/2017, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Catania – Sezione Polizia Giudiziaria – Guardia di Finanza, acquisisce documentazione, presso l'Ufficio Tecnico Sett. Urbanistica del Comune di Mascalucia, in merito al proc. pen. N° 16716/11 R.G.N.R. e precisamente: Concessione edilizia N° 21/2016 unitamente al N.O. dell'Ufficio del Genio Civile di Catania N° 54136 del 29/072015 e gli atti istruttori effettuati dall'Ufficio; Concessione edilizia N° 56/2013 del 18/09/2013 e gli atti istruttori effettuati dall'Ufficio; Concessione edilizia N° 12/2006 del 23/03/2006. Il responsabile dell'Area dichiara che in merito ai medesimi fatti molti atti sono stati già sottoposti a sequestro da parte della Sezione P.G. Forestale. In data 23/03/2017 la …*

fa istanza di richiesta di agibilità con nota prot. N° 8777 alla quale il Comune di Mascalucia risponde con nota N° 12143 del 21/04/2017 dicendo che tale nota non può essere presa in considerazione in quanto prima del rilascio di qualsiasi abitabilità e/o agibilità devono essere collaudate e cedute tutte le opere di urbanizzazione. In data 14/06/2017 viene inviata al Comune di Mascalucia una comunicazione di Inizio lavori (Prot. N°18092) per il ripristino delle coperture degli alloggi n.33-34-35-36-37-41-42-43, in ottemperanza alla richiesta di demolizione N° 20 del 23/11/2010; si noti che gli alloggi dal numero 33 al 36, corrispondenti rispettivamente ai subalterni 75-73-71-69 sono oggetto della presente analisi. In data 26/10/2017 con Prot. N° 33508, viene richiesto dalla .... l'accertamento di conformità in cui ricadono i subalterni di cui sopra, ed il rilascio del relativo permesso di costruire in sanatoria. In data 23/11/2017 viene fatta richiesta (Prot. N° 36383), dal Responsabile del Procedimento Edilizia Privata al comando di P.M. Sez. antiabusivismo, di accertamento congiunto per la verifica puntuale dei lavori relativi alle coperture delle unità immobiliari al fine di verificare la regolarità e verbalizzare l'ottemperanza della precedente istanza. A tale richiesta, l'Ufficio Controllo Territorio risponde, in data 01/12/2017 con protocollo (N° 37332), che tale accertamento di ottemperanza era già stato condotto con redazione del relativo verbale in data 28/02/2012. □ ***Anno 2019:*** *In data 04/10/2019 con prot. N° 30739 viene rilasciato dal Comune di Mascalucia Permesso di Costruzione N° 25/2019 Prat. N° 149/2001-60/2015 ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. N° 380/01 ex art. 13 Legge 28/02/1985 N° 47 per la regolarizzazione di difformità alla concessione Edilizia originaria N° 12 del 27/03/2006 limitatamente ad un solo immobile, oggetto di pignoramento, e precisamente l'alloggio 35 sub. 71-72."*

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima a cui si fa espresso rinvio a firma dell'esperto, reperibile sui www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it, che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che riguarda l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

***

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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del 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 telematiche" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, 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 presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge (Portale delle vendite Pubbliche), tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il delegato/professionista avv. Giuseppina Vanessa Neri con studio in Catania, viale Ionio n. 65, è stato nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

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.

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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 modificata ed integrata 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 allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE.

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 a "***Procedura Esecutiva Immobiliare n. 552/2022 R.E.***"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;

telefono: 0586.20141;

email: assistenza@astetelematiche.it.

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

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 PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

- compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante "**Prenota assistenza**", presente all'interno dalla scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito **www.astegiudiziarie.it** e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

Catania, 27.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Vanessa

Al presente avviso di vendita sono allegate e riportate a seguire, quale parte integrante e sostanziale, le "DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE", che disciplinano le modalità operative, procedurali e regolamentari della vendita. Tutti i soggetti interessati alla partecipazione sono tenuti a prenderne visione e ad attenersi scrupolosamente alle prescrizioni ivi contenute, dichiarando di accettarle integralmente e senza riserve.

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto telematica deve essere redatta 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, inviando il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

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

L'offerta, 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 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, D.M. n. 32/2015)

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata,

sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 552/2022 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. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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.

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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 (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
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 e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, cioè se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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), aggiornato all'attualità, 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;*
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il gestore della vendita telematica renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita nell'avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato.
Gli offerenti partecipano alla 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.
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.
Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste telematiche non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.
Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT e immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.
In caso di presentazione di più offerte, 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.
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; somme 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.
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 o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.
Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti 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 connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o, nello stesso termine per il saldo del prezzo, non venga resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

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.
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 "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", 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.
La conferma dell'offerta telematica genera il cd. "*hash"* (cioè, una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.
Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con

le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Catania, 27.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Vanessa Neri