TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA

SINCRONA TELEMATICA

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

Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 618/2018

La sottoscritta **avv. Angela Maria Manduca**, delegata alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con studio in Catania, Via G. Leopardi n. 23, nel procedimento esecutivo immobiliare n. 618/2018 R.G.E. del Tribunale di Catania, in forza dell'ordinanza di vendita del 03.12.2025,

AVVISA

che, il giorno **giovedì 11 febbraio 2027 alle ore 17:00**, mediante il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) gestito da **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, sito **www.astetelematiche.it**, procederà alla vendita sincrona telematica del bene immobile di seguito descritto, meglio individuato nella relazione peritale in atti e nei relativi allegati.

Le offerte dovranno essere presentate entro le ore **13:00 di mercoledì 10 febbraio 2027**, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Appartamento al secondo piano sito in Paternò, Via Pietro Mascagni n. 5, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 4827, subalterno 18, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 130 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 124 mq, rendita catastale € 506,13.

L'unità immobiliare è composta, come rilevabile dalla relazione peritale, da salone, cucina, due camere da letto, due camerette, ripostiglio, lavanderia, bagno, corridoio, ballatoio, pozzo di luce e veranda sul prospetto di Via Pietro Mascagni. L'accesso avviene dal civico n. 5. L'appartamento presenta una superficie utile interna di circa 108 mq, una superficie lorda di

circa 122,46 mq, una superficie dei balcone di circa 18 mq e una veranda di circa 2 mq, con altezza utile di circa 3,00 m.

Diritti oggetto di vendita: Sono posti in vendita i diritti di piena proprietà sull'unità immobiliare descritta nel presente avviso, costituiti da:

- una quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in capo al codebitore esecutato;
- una quota di ½ del diritto di usufrutto in capo al codebitore esecutato;
- l'ulteriore quota di ½ del diritto di usufrutto in capo all'altro debitore esecutato.

Stato di occupazione: l'appartamento è abitato dai debitori esecutati.

Regolarizzazione urbanistica: la relazione peritale riferisce la presenza di modifiche interne e di una veranda di circa 2 mq. Tali modifiche sono indicate come regolarizzabili mediante CILA, con costo complessivo stimato dal perito in € 2.150,00, salvo ogni verifica e aggiornamento da parte dell'aggiudicatario e degli uffici competenti.

Prezzo base:	€ 81.000,00 (ottantunomila/00)
Offerta minima:	€ 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00),
Rilancio minimo di gara:	€ 1.800,00
Cauzione:	Non inferiore al 10% del prezzo offerto
Data e ora della vendita:	Giovedì 11 febbraio 2027, ore 17:00
Termine per le offerte:	Mercoledì 10 febbraio 2027, ore 13:00
Gestore e PGVT:	www.astetelematiche.it

IBAN: IT13T0503616907CC4920797919 intestato Proc. Esec. N. 618/2018 Tribunale di Catania.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, esclusi il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge, potranno formulare offerte irrevocabili di acquisto personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto presente sul portale del gestore della vendita telematica o sul Portale delle Vendite Pubbliche, e trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Il deposito dovrà essere perfezionato entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita; entro tale termine dovrà essere stata generata la ricevuta completa di avvenuta consegna.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente con certificato di firma digitale in corso di validità e trasmessa a mezzo di casella PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015. In alternativa, potrà essere trasmessa mediante casella PEC per la vendita telematica, ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 D.M. n. 32/2015, secondo le modalità tecniche previste dalla normativa vigente.
Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta e gli allegati, dovrà essere generato al termine della compilazione del modulo ministeriale e trasmesso all'indirizzo PEC sopra indicato. Una volta inviata la busta digitale, non sarà possibile modificarne o cancellarne il contenuto.

Cauzione e conto della procedura

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva. **IBAN: IT13T0503616907CC4920797919 intestato Proc. Esec. N. 618/2018 Tribunale Di Catania.**

La causale del bonifico dovrà essere: "Proc. Esecutiva n. 618/2018 R.G.E., cauzione ed acconto spese – lotto unico". Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che la somma risulti disponibile sul conto della procedura il giorno precedente la vendita. È opportuno effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta, tenendo conto dei tempi tecnici dell'istituto bancario.
Qualora, nel giorno fissato per la vendita, l'importo della cauzione non risulti accreditato sul conto corrente della procedura secondo la tempistica richiesta, l'offerta potrà essere dichiarata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, al netto degli eventuali oneri bancari.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta dovrà contenere, a pena di legge e secondo il modulo ministeriale:

a) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA, la residenza, il domicilio e il recapito telefonico dell'offerente cui dovranno essere intestati i diritti

acquistati; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non disponga di codice fiscale italiano, dovrà indicare il codice fiscale o analogo codice identificativo rilasciato dallo Stato di residenza;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, ossia il Tribunale di Catania – Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: R.G.E. n. 618/2018;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto: lotto unico;

e) l'indicazione del referente della procedura e del professionista delegato: avv. Angela Maria Manduca;

f) la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di € 60.750,00;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto;

j) la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per la cauzione;

k) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l) l'indirizzo della casella PEC o della casella PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile per le comunicazioni previste.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- copia della contabile del bonifico della cauzione, dalla quale risulti anche l'IBAN del conto di provenienza;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, compresa la richiesta per "prima casa" e/o "prezzo-valore", salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo nei termini di legge;
- se l'offerente è minorenne, copia dei documenti dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

– se l’offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia dei documenti e dei provvedimenti di nomina e autorizzazione;
– se l’offerente è una società o persona giuridica, documento aggiornato dal quale risultino i poteri del sottoscrittore, ovvero procura o atto di nomina;
– se l’offerta è formulata da più persone, procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
– eventuale procura speciale nel caso di offerta formulata da procuratore legale per persona da nominare;
– dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione peritale, degli allegati e del presente avviso.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà con modalità sincrona telematica esclusivamente tramite il PGVT del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., all’indirizzo www.astetelematiche.it. Gli offerenti dovranno accedere all’area riservata con le credenziali personali trasmesse alla casella PEC utilizzata per l’offerta, almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni.

Le offerte telematiche saranno rese visibili al professionista delegato secondo le modalità e i tempi previsti dalla normativa tecnica. Il professionista delegato procederà all’esame delle offerte, alla verifica della regolarità e della congruità delle cauzioni e alla redazione del verbale telematico. In nessun caso potrà essere divulgata prima dell’inizio delle operazioni di vendita la notizia relativa alla presentazione delle offerte.

In caso di una sola offerta efficace, si procederà all’aggiudicazione nei casi previsti dall’art. 572 c.p.c. In caso di più offerte efficaci, si procederà alla gara sull’offerta più alta, con rilanci minimi di € 1.800,00. La gara si concluderà quando, decorso il tempo previsto dalla piattaforma e comunque almeno 120 secondi, non siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, salvo che ricorrano i presupposti per l’assegnazione al creditore ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e salvo quanto previsto dall’art. 573 c.p.c.

L’offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c.; si potrà quindi procedere all’aggiudicazione anche se l’offerente non partecipi o non si colleghi alla vendita, nei casi consentiti dalla legge.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E CONSEGUENZE DEL MANCATO PAGAMENTO

In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo dovrà essere versato nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto, nonché le somme dovute per gli onorari del professionista delegato relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento e alle formalità accessorie, nella misura comunicata dal delegato.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Il mancato versamento del prezzo nel termine stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre agli ulteriori effetti previsti dall'art. 587 c.p.c., compreso l'eventuale obbligo di pagamento della differenza tra il prezzo della vendita successiva e quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta.

L'aggiudicatario potrà indicare nell'offerta la volontà di ricorrere a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sul bene aggiudicato, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., fermo il rispetto dei termini per il versamento del saldo.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta è soggetta al pagamento del bollo, salvo esenzione prevista dalla legge. Il bollo telematico potrà essere pagato tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, all'indirizzo https://pst.giustizia.it, mediante il servizio dedicato ai pagamenti dei bolli digitali. Il mancato pagamento del bollo costituisce irregolarità fiscale e non determina, di per sé, l'inefficacia dell'offerta, ferma la segnalazione agli uffici competenti per il recupero.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base; se non è accompagnata dalla cauzione con le modalità stabilite; se la cauzione è inferiore al 10% del prezzo offerto; ovvero se non contiene gli elementi essenziali prescritti dalla legge e dal presente avviso.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il bene è meglio descritto nella relazione peritale redatta dal dott. ing. Carmelo Ciccia, depositata nel fascicolo e richiamata integralmente, con i relativi allegati. La relazione peritale e gli allegati devono essere consultati dall'offerente prima della presentazione dell'offerta, in quanto ad essi si

fa espresso rinvio anche per ogni profilo relativo alla consistenza, ai diritti, allo stato di occupazione, alla regolarità urbanistica, alle formalità e agli oneri gravanti sul bene.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, oneri urbanistici, necessità di adeguamento degli impianti, spese condominiali o altri oneri non considerati, anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale, non darà luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene nei limiti risultanti dalla perizia.

Per le modifiche urbanistiche indicate nella relazione peritale, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove applicabile e consentito, alla disciplina dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Restano a carico dell'aggiudicatario le verifiche, gli adempimenti e gli oneri effettivamente necessari.

Il bene viene trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti nei limiti e secondo gli effetti del decreto di trasferimento e della legge. Le ulteriori formalità eventualmente esistenti, non cancellabili con il decreto di trasferimento, resteranno a carico dell'aggiudicatario nei limiti della loro opponibilità.

L'immobile è occupato dai debitori. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti e ricorrano i presupposti di legge, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, con spese a carico della procedura secondo quanto previsto dall'ordinanza e dalla legge.

La proprietà dei diritti acquistati e i relativi oneri decorreranno dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese connesse al trasferimento, nonché la quota del compenso del delegato e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nella misura prevista dalla normativa vigente e dal decreto di trasferimento.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati potranno visitare gratuitamente l'immobile prima della vendita, secondo le modalità previste dal Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, accessibile all'indirizzo http://venditepubbliche.giustizia.it, tramite la funzione di prenotazione della visita presente nella scheda del bene. Per partecipare alla vendita non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie immobiliari.

PUBBLICITÀ LEGALE

L'avviso di vendita, la presente ordinanza e la relazione di stima saranno pubblicati secondo le disposizioni dell'ordinanza del 03.12.2025 e della normativa vigente, a cura del professionista delegato, mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet individuati dall'ordinanza, tra cui www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.astegiudiziarie.it, con le modalità e i termini ivi previsti.

La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrà essere effettuata almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Gli ulteriori adempimenti pubblicitari dovranno essere richiesti con il preavviso previsto dall'ordinanza, comunque in tempo utile per garantire il rispetto dei termini di legge e dell'ordinanza.

Catania, 19.11.2026

Il Professionista Delegato

avv. Angela Maria Manduca

ANGELA
MARIA
MANDUCA