

TRIBUNALE DI CATANIA –SEZIONE SESTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva N° 378/12 +799/2014 + 940/14+176/2015 R.G.E.

Promossa da: **ALIFAR S.A.S.**

G.E.: **Dr.ssa: Nelly Gaia MANGIAMELI**

Il Notaio Andrea Ruggeri Cannata, vista l'ordinanza del G.E. resa in data 16 novembre 2015, successivi provvedimenti del 5 aprile 2016 e del 29 ottobre 2018 e ordinanza del 13 febbraio 2023, con la quale è stata ordinata la vendita del compendio pignorato con delega per le relative operazioni, ai sensi dell'art. 591bis C.p.C.,

AVVISA

che il giorno **9 aprile 2025** alle **ore 10,00 e seguenti**, presso lo studio del professionista delegato sito in Paternò nella via Emanuele Bellia n.92, avrà luogo la **vendita sincrona mista**, con offerte analogiche e/o informatiche, delle seguenti unità immobiliari contraddistinte come **Lotto 4) e Lotto 5)**, e precisamente:

LOTTO 4)

- **garage** facente parte del complesso edilizio in condominio sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, via Mariani nn. 44 – 46, posto al piano primo sottostrada, avente accesso dall'area carrabile che si diparte dal civico n.44 di detta via, individuato con l'interno 15/B, esteso circa mq. 30, confinante: a sud con altro garage identificato dal subalterno 49; a ovest con area di manovra e proprietà di terzi e a nord ed est con proprietà di terzi, salvo altri o più esatti confini.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, alla sezione urbana 2, foglio 3, particella 1, subalterno 48, zona censuaria 2, Via Mariani nn.46-46A, interno 15B, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.27, superficie catastale totale mq.27, rendita Euro 122,71.

PREZZO BASE D'ASTA: **€.9.492,19**

In caso di gara tra più offerenti, **Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: €7.119,14**

In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €250,00**

CODICE IBAN IT 40 F087 1316 9000 0000 0434 755.

LOTTO 5)

- **fabbricato su due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato** sito in Catania, Frazione San Giovanni Galermo, via San Marco n. 4, composto, da un locale cantina con piccolo bagno accessorio e corte pertinenziale sul lato sud, estesa circa mq.35 e dalla quale ha accesso, al piano seminterrato; da ampio soggiorno-cucina, altri due vani, bagno, disimpegno e terrazzo a livello sul lato ovest e piccola corte come in atto delimitata sul lato nord-est al piano terra, e da una unità immobiliare della superficie coperta di mq.80, al Catasto in corso di costruzione ma di fatto divisa in due distinti mini-appartamenti già ultimati, con terrazzo a livello esteso circa mq.50 al piano primo, ai quali si accede tramite una scala esterna di pertinenza esclusiva che si diparte del piano terra e giunge a detto terrazzo, confinante nell'insieme: a sud con detta via; ad ovest con l'immobile identificato dalla particella 881; a nord con l'immobile identificato dalla particella 374 e a est con l'immobile identificato dalla particella 1972, salvo altri o più esatti confini.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, alla Sezione Urbana 2, foglio 1, particelle:

- - n.376, subalterno 2, Zona Censuaria 2, Via San Marco n.4, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq.156, escluse aree scoperte mq.138, rendita Euro 582,31;
- - n.376, subalterno 3, Zona Censuaria 2, Via Macello n.22, piano S1-T-1, categoria F/3, senza rendita.
- **PREZZO BASE D'ASTA: €.93.750,00**

In caso di gara tra più offerenti, **Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta: €.70.312,50**

- In caso di gara tra più offerenti, **l'offerta minima in aumento è pari ad €.1.800,00.**
- **CODICE IBAN IT 40 F087 1316 9000 0000 0434 755.**

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 decimali.

DISPONIBILITA' DEL BENE: Il lotto 4) è nel possesso del custode giudiziario mentre il lotto 5) è occupato da soggetti terzi.

SITUAZIONE CATASTALE

Con riguardo alla conformità catastale, con riferimento all'immobile di cui al lotto 4), il CTU riferisce che sussiste la conformità dello stato di fatto

di detto immobile alla planimetria depositata al Catasto; quanto agli immobili costituenti il lotto 5) sussiste corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata al Catasto con riferimento al subalterno 2, mentre non risulta depositata la planimetria del subalterno 3, in quanto classificato catastalmente come immobile in corso di costruzione, laddove nello stato di fatto l'immobile è stato completamente realizzato.

SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità urbanistica, per come dichiarato dal CTU nelle perizie agli atti della procedura,

- **quanto al lotto 4)**, l'edificio di cui fa parte il locale garage è stato realizzato giusta concessione edificatoria n.329 del 2 luglio 1980 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania.

Il CTU ha altresì accertato l'assenza di documentazione inerente all'agibilità;

- **quanto al Lotto 5)**, il corpo di fabbrica, in origine costituito da un piano seminterrato adibito a cantina e da un piano rialzato destinato a civile abitazione e da un piano primo sottotetto adibito a locale WC, lavanderia e terrazza, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, ma per la realizzazione dello stesso è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n.22/023 del 19 marzo 2002 dal Dirigente della Gestione del Territorio – 5° Servizio - Condono Edilizio del Comune di Catania.

Ancora dopo, è stata rilasciata autorizzazione n.982/02 del 12 dicembre 2002, protocollo n.16770-2002/A. 1076-02, per l'esecuzione di opere di: *"manutenzione straordinaria della copertura e realizzazione di una tettoia in struttura precaria sul terrazzo di pertinenza dell'immobile (...)".*

I lavori in concreto effettuati hanno però riguardato opere in difformità a detta autorizzazione e, accertato l'abuso, la Corte di Appello di Catania, Il Sezione Penale, ha emesso Sentenza di condanna n. 691/D depositata in data 27 marzo 2007. A seguito della suddetta Sentenza, la Procura Generale della Repubblica Italiana, Ufficio di Catania, Esecuzione Penale, in data 19 febbraio 2008, ha provveduto ad inviare al Sindaco di Catania: "l'Ordine di Demolizione ai sensi dell'art. 7 Legge 28.02.1985 n. 47", invitando l'Ufficio a promuovere l'esecuzione della sentenza di condanna indicata, nella parte in cui disponeva la demolizione della costruzione realizzata in assenza di concessione edilizia e a comunicare se la demolizione della predetta costruzione fosse stata già spontaneamente eseguita dal responsabile dell'abuso edilizio e, in caso



negativo, fosse stato emesso ordinanza di demolizione, ovvero dichiarata dal Consiglio Comunale l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera abusiva". Nella stessa comunicazione si richiedeva, in caso di presentazione di istanza di sanatoria edilizia, di riferirne l'esito, specificando, altresì, in merito al versamento della dovuta oblazione entro i termini e nella entità prevista dalla Legge per la tipologia di abuso in questione.

Con comunicazione del 2 aprile 2008 il Comune di Catania, attraverso gli uffici della Direzione Urbanistica – Gestione del Territorio ed il 3° Servizio – Condono Edilizio, rispondendo alla Procura Generale di Catania, comunicava che: "(...) a seguito delle ricerche effettuate negli archivi dell'Ufficio scrivente, risultava presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 326/03, in data 10 dicembre 2004 con prot. n.186001 del 20.12.2004, pratica n.2717", ma non risultavano effettuati i pagamenti relativi alla 2° e 3° rata dell'oblazione autodeterminata, né i versamenti relativi alle rate maturate di acconto per anticipazione degli Oneri Concessori autodeterminati.

Dalla disamina della documentazione il CTU conclude che la pratica di Condono Edilizio in Sanatoria di cui agli abusi realizzati nell'immobile identificato come subalterno 3, non è stata portata a conclusione dalla ditta proprietaria; e comunque, a prescindere dalla eventuale possibilità di conclusione della pratica, la stessa, già al vaglio della Corte di Appello di Catania, era stata ritenuta "**non condonabile**" in riferimento all'epoca di effettiva realizzazione delle opere.

Si tratta pertanto, quanto all'immobile catastalmente individuato dal subalterno 3, in visura ancora indicato come in corso di costruzione, di un immobile abusivo, non sanabile e per il quale è stato già emesso un ordine di demolizione.

L'aggiudicatario in ogni caso potrà avvalersi, secondo quanto dichiarato dal CTU, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria o il proseguo della stessa entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento dell'immobile.

Le unità immobiliari sopraindicate verranno vendute alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA SINCRONA MISTA

Chiunque tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per

l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., e dovrà depositare offerta di acquisto tramite il supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it,

A) L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata entro il giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte presso lo studio del professionista delegato, in Paternò via Emanuele Bellia n.92.

B) L'offerta di acquisto con modalità telematiche 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.

Tutte 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 miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it

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 MISTE.

Custode degli immobili è stato nominato il Notaio Andrea Ruggeri Cannata (tel.095.7225292), che farà visitare gli immobili agli interessati separatamente e previo appuntamento, avvertendo che il mancato accesso non costituisce condizione invalidante della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla legge n.47/85 come modificata ed integrata dal DPR n.380/2001, e ferma al disposto dell'art.2922 c.c.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo

<http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Inoltre, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi 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. 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 e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché le spese e onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre sono a carico della procedura esecutiva gli onorari per l'esecuzione delle formalità di

cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese, 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, a 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.378/2012 R.G.E"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Il professionista delegato Notaio Andrea Ruggeri Cannata, inoltre,

RENDE NOTO

- la consultazione del sottofascicolo inerente alle modalità di vendita e maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato sito in Paternò, via Emanuele Bellia n.92.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211;
- email: aste@fallco.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

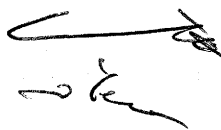

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Esame del bando di vendita integrale, ordinanza di delega e perizia sono consultabili sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it.

Catania, lì 15 gennaio 2025

Professionista delegato

Notaio Andrea Ruggeri Cannata



TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA – PROC. ESEC. N. 378/12 +799/2014 + 940/14+176/2015 R.G.E.

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata **entro le ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.ite 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 deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)

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.378/2012 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

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione

potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto 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 cpc.

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, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

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.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

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, il 15 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Notaio Andrea Ruggeri Cannata

