

Avv. Angela Scarcella

Corso delle Province n. 43
95129 – CATANIA
T. 095446074 – F. 0952935746
arscarcella@gmail.com
angelascarcella@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA
(artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)
Quarta vendita

Il sottoscritto Avv. Angela Scarcella (c.f. SCRNG73M70C351R) delegato alla vendita a norma dell'art. 490 c.p.c. con ordinanza del 15.2.2023, dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott.ssa Maria Angela Chisari, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **854/2018 R.G.E.** (riunito al proc. esec. n. 648/2020 R.G.E.), e successivi provvedimenti del 3.5.2024 e del 28.8.2024;

AVVISA

che il giorno **17 gennaio 2025 alle ore 9:30**, presso il proprio studio in **Catania, Corso delle Province n. 43**, procederà alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, dei sottodescritti beni immobili, meglio individuati in ogni parte nelle consulenze estimative 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.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 5 – Diritto di piena proprietà su **locale ufficio** al piano secondo e **garage** al piano seminterrato del fabbricato sito in **Riposto (CT) 95018, via Genova n. 9, scala A**, censiti in catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 2, particella 829, sub. 6, via Genova n. 11, piano 2, zona cens. __, categoria A2, classe 6, vani 5, superficie catastale 109 mq. r.c. € 387,34** (il locale ufficio) e al **foglio 2, particella 829, sub. 10, via Genova n. 11, piano S1, zona cens. __, categoria C6, classe 5, consistenza 17 mq. r.c. € 46,53** (il garage). Il locale ufficio, della superficie commerciale totale pari a mq.113,63, è composto da un ampio vano ingresso, quattro vani, un servizio igienico, un vano lavanderia, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, oltre un balcone. Esso confina a **NORD** con la proprietà di terzi e con la scala condominiale, a **SUD** a **OVEST** e ad **EST** con area libera. Il garage, composto da un unico vano con superficie commerciale totale è pari a 20,82, confina a **NORD** con la scala condominiale, a **OVEST** con la corsia di manovra, a **SUD** con altra proprietà non meglio identificata, ad **EST** con terrapieno.

Disponibilità del lotto: libero.

Prezzo base: € 51.048,00 (euro cinquantunomilaquarantotto/00).

Offerta minima: € 38.286,00 (euro trentottomiladuecentottantasei/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00).

Cauzione: importo 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 alla procedura: IBAN IT 80 K 05036 16900 CC0451302763.

Situazione urbanistica e catastale. Dalla perizia di stima redatta dall'arch. Alessandro Palma e depositata in atti il 7.2.2023, emerge che per i detti lotti risultano esistenti: Concessione Edilizia n° 850551/90; Concessione Edilizia n° 850552/92; Concessione Edilizia n° 850553/94; Certificato di Abitabilità rilasciato in data 26.02.2008 - pratica n.85055. Con riferimento al locale deposito sono state apportate delle "modeste" variazioni nella distribuzione interna degli ambienti: è stata abbattuta una parete divisoria unificando il vano 03 e il vano 04 ed è stata inserita una tramezzatura divisoria dell'unico ambiente cucina-pranzo (come riportato in pianta catastale) originando il vano 01 e il vano 02. Pertanto, si dovrà produrre una C.I.L.A. in sanatoria per le modifiche apportate con un onere pari ad € 1.000 da versare al comune e successivamente aggiornare la pianta catastale con un modello DCFA. Inoltre, l'attuale categoria catastale A/2 non è corrispondente allo stato urbanistico dell'immobile. Infatti, è stato variato lo stato d'uso dello stesso con un procedimento amministrativo con C.E. n°85055 del 12.02.2009 modificandolo in A/10 - uffici privati. Di fatto non è stata apportata la modifica al catasto. Si dovrà pertanto aggiornare la pianta catastale con la relativa visura corrispondente. Il costo presuntivo e pari a circa € 2.500 e tale costo è stato decurtato dal valore commerciale del bene stimato. Con riferimento al garage esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il catastale ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Il tutto come si evince dalle consulenze di stima depositate dall'esperto in atti, reperibile sui siti internet www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it) che devono essere consultate ed alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per tutto quanto non espressamente riportato.

LOTTO 8 - Diritto di piena proprietà su unità immobiliare **ubicata in Piedimonte Etneo (CT), 95017, C.da San Basile**, composta da **casa terrana** al piano terra, censita in catasto fabbricati del medesimo Comune al **foglio 30, Particella 216, Sub. 2**, via San Basile Sottano s.n., piano T, zona cens. __, Categoria A3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale 50 mq. r.c. € 121,37, **annesso garage**, censito al foglio 30, particella 216, **Sub. 1**, via San Basile Sottano s.n., piano T, zona cens. __, Categoria C6, classe 6, superficie catastale 19 mq., r.c. € 44,16 e **terreno pertinenziale**, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo al **foglio 30, particella 215**, seminativo, classe 1, are 29.79, r.d. € 10, r.a. 3,85. La casa è composta da un vano con camino, un secondo vano, un servizio igienico, oltre una terrazza di copertura praticabile, il vano garage ha una superficie commerciale pari a mq.27,04 e il terreno agricolo di 2.979 mq.. L'intero appezzamento di terreno in questione confina ad EST con stradella privata di accesso, a NORD con la particella 157, a OVEST con le particelle 59, 100, 163, a SUD con la particella 270.

Disponibilità del lotto: nella disponibilità della parte esecutata.

Prezzo base: € 43.032,00 (euro quarantatremilatrentadue/00).

Offerta minima: € 32.274,00 (euro trentaduemiladuecentosettantaquattro/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00).

Cauzione: importo 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 alla procedura: IBAN IT 80 K 05036 16900 CC0451302763.

Situazione urbanistica e catastale. Dalla perizia di stima redatta dall'arch. Alessandro Palma e depositata in atti il 7.2.2023, emerge che esiste la corrispondenza tra le piante catastali e quanto dichiarato agli atti della sanatoria che coinvolge l'immobile. Non esiste la corrispondenza con lo stato dei luoghi, tanto che si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi originario. Aggiunge che: *"In seguito alle verifiche effettuate dallo scrivente C.T.U. presso l'ufficio tecnico del Comune di Piedimonte etneo e dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica allegato, visti gli atti del PRG vigente e attualmente in vigore sul territorio, la particella costituente il terreno ricade come di seguito indicato: - particella n°215 Zona di PRG - EI - Verde agricolo – interamente".* Inoltre, precisa che è agli atti una Istanza di Condonò Edilizio L.326/03, prot. 2959 del 26/03/2004 e che *"Va doverosamente segnalato: Il vano garage è stato trasformato nel suo uso senza titolo urbanistico autorizzativo. Inoltre, la realizzazione del "soppalco" al suo interno sopra descritto, non ha alcun titolo autorizzativo, e la sua "struttura" non corrisponde ad alcun criterio costruttivo a norma di legge, così come il volume esterno in muratura che contiene un forno a legna e il piccolo volume realizzato sotto la scala esterna. (Allegato 40 - da foto 10 a foto 12) Si puntualizza che l'intero corpo di fabbrica è oggetto di richiesta di sanatoria ancora in itinere. (Allegato 49-50-51) Pertanto, si dovrà ripristinare lo stato originario dei luoghi corrispondente alle piante catastali in atti. (Allegato 44-46) All'interno del terreno è presente un corpo edilizio in muratura per gran parte coperto dalla vegetazione utilizzato come rimessa per attrezzi, anch'esso privo di titolo autorizzativo e pertanto soggetto a demolizione. (Allegato 40 - da foto 41 a foto 44) Il costo della rimozione del soppalco e dei volumi sopra descritti è presumibilmente pari ad € 5.000. Tale costo sarà decurtato dal valore commerciale dei beni stimati a cui sarà aggiunto il costo per il completamento della pratica di sanatoria in itinere che può verosimilmente pari ad € 8.000".* Il tutto come si evince dalle consulenze di stima depositate dall'esperto in atti, reperibile sui siti internet www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it) che devono essere consultate ed alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per tutto quanto non espressamente riportato.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge –potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it.

Gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l..

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato

alla vendita sopra indicato in Catania, Corso delle Province n. 43.

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. Il professionista delegato avv. Angela Scarcella, con studio in Catania, Corso delle Province n. 43 è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. 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.

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 modificato ed integrato 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 MISTE.

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 e ne ricorrano i presupposti (**la cui sussistenza l'aggiudicatario dovrà verificare personalmente**), 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. 854/2018 R.G.E. Tribunale di Catania"*; 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

L'avviso integrale di vendita unitamente alle disposizioni generali, l'ordinanza di vendita con delega per le relative operazioni e l'elaborato peritale di stima saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.reteaste.it.

Inoltre, l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara; il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. garantisce a tutti i possibili offerenti telematici un servizio di assistenza ai seguenti contatti: mail: aste@fallco.i; Help Desk telefonico attivo dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle ore 13:00 e dalle 13:30 alle 17:30 raggiungibile al numero di telefono 0444-346211.

Catania, 28 ottobre 2024

Firmato digitalmente da 5
ANGELA SCARCELLA

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA

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 minorenni, 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 e del codice fiscale nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato (**avv. Angela Scarcella n.q.**) per un importo non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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 - 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 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. Esec. n. 854/2018 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 sono effettuati 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:

- 1) perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- 2) è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- 3) 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, 28 ottobre 2024

Firmato digitalmente da
ANGELA SCARCELLA

C = IT
Data e ora della firma: 28/10/2024 11:48:50